PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2010

L'activité se stabilisera sur le marché de l'habitation en 2010 et 2011

Aperçu[1]

Mises en chantier :
2010 : 182 000
2011 : 179 600

Ventes de logements existants :
2010 : 497 300
2011 : 473 500

Mises en chantier d'habitations : Après un premier trimestre dynamique, la construction résidentielle ralentira d'avril à décembre 2010 : en tout, 182 000 habitations seront commencées dans l'année. En 2011, le nombre de mises en chantier reculera et s'établira à 179 600.

Reventes : Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®)[2] ont augmenté de façon constante en 2009 et sont demeurées vives au premier trimestre de 2010. D'ici la fin de 2010 et tout au long de 2011, l'activité ralentira jusqu'à atteindre une cadence plus susceptible de se maintenir. On peut s'attendre à ce que 497 300 logements changent de mains en 2010 et 473 500 autres en 2011.

Prix de revente : Le prix MLS® moyen s'est accru en 2009 et au premier trimestre de 2010 et s'est établi à 341 893 $, dans un contexte où le rythme des ventes a surpassé celui des nouvelles inscriptions. Le prix des logements existants ne devrait guère bouger d'ici la fin de 2010 ni même en 2011, vu que le gonflement de l'offre ramènera le marché vers son point d'équilibre.

Les régions à surveiller

Québec : Au Québec, le nombre de mises en chantier d'habitations

[1]Ces perspectives sont exposées à un certain degré d'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles et des fourchettes de prévisions; elle décrit aussi les risques susceptibles d'infirmer ces prévisions, le cas échéant. Les prévisions et les séries de données chronologiques qui figurent dans le présent document sont fondées sur les renseignements disponibles en date du 23 avril 2010.

[2]MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

2 Perspectives nationales
4 Tendances en bref
5 Rapport spécial : perpsectives des mises en chantier d'habitations de 2012 à 2014
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador
20 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

est descendu à 43 303 en 2009, mais il montera à 47 300 en 2010, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique et à la forte migration.

Nouvelle-Écosse : En Nouvelle-Écosse, la construction résidentielle a fléchi en 2009, année où 3 438 unités ont été commencées. Toutefois, le raffermissement de la croissance économique devrait se traduire par la mise en chantier de 3 760 habitations en 2010 et de 3 850 autres en 2011.

Perspectives nationales

En détail

La construction résidentielle s'est revigorée durant la seconde moitié de 2009 et elle est demeurée robuste les trois premiers mois de 2010. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier d'habitations ralentissent d'avril à décembre 2010 et que leur nombre désaisonnalisé annualisé se fixe à 169 525 au quatrième trimestre. Vu l'incertitude économique, nous avons examiné une variété de scénarios de croissance et établi des fourchettes prévisionnelles pour le rythme de la construction cette année et l'an prochain. De ce fait, nous nous attendons à ce que le nombre de mises en chantier d'habitations s'établisse entre 166 900 et 199 600 en 2010 et entre 148 600 et 208 800 en 2011. Les prévisions ponctuelles de la SCHL situent à 182 000 le volume des mises en chantier en 2010 et à 179 600 en 2011.

La construction résidentielle a fléchi dans la plupart des provinces en 2009, les résultats annuels ayant été tirés vers le bas par le recul de l'activité durant la première moitié de l'année. À la fin de 2009, la quasi-totalité des provinces avait connu un rebond du nombre de mises en chantier d'habitations, et cette tendance ascendante s'est poursuivie les trois premiers mois de 2010. D'ici la fin de 2011, l'activité devrait se modérer : les mises en chantier d'habitations retrouveront des niveaux qui cadrent davantage avec l'évolution à long terme des facteurs démographiques fondamentaux.

Entrées en vigueur le 19 avril 2010, les mesures annoncées au sujet de l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement, conjuguées au relèvement des taux hypothécaires, modéreront l'activité dans le secteur de l'habitation. Les taux hypothécaires devraient remonter graduellement ces deux prochaines années, mais leur niveau demeurera assez bas en comparaison du passé.

Les mises en chantier de maisons individuelles se replieront

Depuis le milieu de 2009, les mises en chantier de maisons individuelles ne cessent de croître au Canada, l'amenuisement de l'offre sur le marché de la revente ayant fait déborder la demande sur le marché du neuf. Bien que l'on puisse s'attendre à ce que l'activité ralentisse au cours des prochains trimestres, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait progresser en 2010 pour atteindre 96 100, alors qu'il était de 75 659 en 2009. On s'attend à ce qu'il descende à 88 200 en 2011.

Toutes les provinces bénéficieront d'un accroissement de la construction de maisons individuelles en 2010; les plus fortes hausses sont attendues en Alberta et en Ontario.

Les mises en chantier de logements collectifs s'accéléreront en 2010 et en 2011

À l'instar de la production de maisons individuelles, le nombre de mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a baissé de janvier à juin 2009 et s'est accru depuis. Les constructeurs couleront les fondations d'environ 85 900 logements collectifs en 2010 et ils en commenceront encore davantage – 91 400 – en 2011, année où la demande d'habitations sera stimulée par le raffermissement de l'économie et de l'emploi.

Presque toutes les provinces connaîtront une hausse des mises en chantier de logements collectifs en 2010 et toutes enregistreront des gains à ce chapitre en 2011, selon les prévisions.

Baisse imminente des ventes MLS®

Après s'être accrues en 2009, les ventes de logements existants conclues par l'entremise du MLS® devraient diminuer d'ici le 31 décembre 2010. L'activité vers la fin de 2009 et au début de 2010 était alimentée par l'assouvissement d'une modeste demande refoulée qui s'était accumulée en 2008. On peut s'attendre à ce que le nombre de ventes MLS® recule par rapport aux niveaux observés depuis quelques trimestres, à mesure que cette demande refoulée sera satisfaite et que les taux hypothécaires commenceront à monter. Tout comme pour les mises en chantier d'habitations, nous avons examiné une variété de scénarios économiques et établi des fourchettes prévisionnelles pour les ventes MLS®. Ainsi, nous prévoyons que le nombre de ventes MLS® se situera entre 484 000 et

513 300 cette année et entre 443 500 et 504 900 l'an prochain; les prévisions ponctuelles de la SCHL l'établissent à 497 300 pour 2010 et à 473 500 pour 2011. Par comparaison, 464 730 transactions avaient été conclues en 2009.

Le rééquilibrage du marché limitera la variation des prix

Au dernier trimestre de 2009 et durant les trois premiers mois de 2010, le marché de la revente a été vendeur dans la plupart des régions du Canada. La recrudescence des ventes a excédé la hausse des nouvelles inscriptions, de sorte que l'offre s'est établie à un niveau propice à des conditions favorables aux vendeurs. Lorsque les nouvelles inscriptions augmenteront et que le rythme des transactions diminuera, le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre. On peut donc s'attendre à ce que les prix des logements existants ne varient pas beaucoup au cours des deux prochaines années. D'ici le quatrième trimestre de 2010, le prix MLS® moyen des logements existants s'élèvera à environ 345 500 $, alors qu'il était de 341 614 $ au dernier trimestre de 2009. En 2011, le prix moyen devrait se hisser à 350 800 $.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Vu l'incertitude qui plane sur l'économie, il importe de bien saisir les facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions. Si la reprise économique aux États-Unis devait s'avérer plus lente que prévu, ou si d'autres changements se produisaient sur les marchés financiers mondiaux et venaient modérer la croissance de l'emploi au Canada, la demande de logements pourrait s'en trouver affaiblie.

En revanche, si la réaction de l'économie aux mesures de stimulation financières et monétaires était plus vive que prévu, la croissance de l'emploi et la demande de logements en seraient éperonnées. En outre, la modération de la hausse des prix des habitations attendue en 2010 repose sur l'hypothèse que les taux hypothécaires augmenteront au deuxième semestre et que les marchés de la revente seront davantage équilibrés. Si les taux restaient plus bas que prévu et que les nouvelles inscriptions diminuaient, il se pourrait que la conjoncture du marché de la revente persiste à avantager fortement les vendeurs et que les prix des habitations progressent plus rapidement que ne le laissent entendre les prévisions pour 2010.

En tenant compte de ces facteurs, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 166 900 et 199 600 en 2010, et entre 148 600 et 208 800 en 2011. Sur le marché de la revente, le volume des transactions MLS® se chiffrera entre 484 000 et 513 300 cette année et entre 443 500 et 504 900 l'an prochain.

Tendances influant sur l'habitation

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, s'est chiffré à environ 269 000 en 2009. On s'attend à ce qu'il augmente au cours des deux prochaines années, grâce à l'amélioration de la conjoncture de l'économie et de l'emploi : il devrait avoisiner 283 375 en 2010 et 298 325 en 2011. Cette croissance stimulera la demande d'habitations, en particulier celle de logements locatifs.

L'emploi et le revenu

On prévoit que, sous l'effet d'une hausse de la production économique, l'emploi progressera de 1,4 % en 2010 et de 2,0 % en 2011, tandis que le taux de chômage se situera autour de 8,1 % cette année et de 7,8 % l'an prochain.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur la construction résidentielle

Les taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement en 2010 et 2011, mais ils resteront très bas en regard du passé.
L'emploi	En raison du ralentissement de l'économie survenu en 2009, le niveau de l'emploi a chuté par rapport à 2008. En 2010 toutefois, la conjoncture économique devrait s'améliorer, ce qui favorisera la création d'emplois cette année et l'an prochain.
Le revenu	Le marché du travail a été serré ces dernières années, ce qui s'est traduit par une forte croissance du revenu personnel. La détente du marché en 2009 a eu pour effet de ralentir la progression des salaires et des revenus. En 2010 et 2011, le revenu progressera à un rythme plus soutenu, à l'instar de l'activité économique.
Le solde migratoire	Selon les prévisions, le solde migratoire se maintiendra à des niveaux records en 2010 et 2011. L'amélioration du marché de l'emploi fera augmenter la migration nette cette année et l'an prochain.
L'accroissement naturel de la population	Le faible taux de natalité est le principal facteur responsable du ralentissement de l'accroissement naturel de la population (excédent des naissances sur les décès), lequel modérera la demande d'habitations neuves à moyen et à long terme.
Le marché de la revente	Les ventes de logements existants ont connu une reprise en 2009. De ce fait, le marché a cessé d'avantager les acheteurs et s'est mis à favoriser les vendeurs. En 2010 et 2011, le marché devrait se rapprocher de son point d'équilibre, compte tenu du gonflement de l'offre et du ralentissement des ventes.
Les taux d'inoccupation	La concurrence accrue livrée par le marché des copropriétés et les modestes volumes de construction de logements locatifs auront sur les taux d'inoccupation un effet qui sera atténué par la forte demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants. Les taux d'inoccupation dans les grandes agglomérations du Canada demeureront donc relativement stables cette année et l'an prochain.
Nouvelles mesures s'appliquant à l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement	Ces mesures modéreront les mises en chantier d'habitations. Compte tenu de la majoration des taux hypothécaires utilisés pour déterminer l'admissibilité des emprunteurs à l'assurance, certains acheteurs potentiels devront épargner davantage pour constituer une mise de fonds plus importante et seront donc contraints de reporter leur projet d'acquérir une habitation neuve, tandis que d'autres pourraient choisir d'acheter un logement plus petit et moins cher. Quant aux acheteurs qui désirent investir dans un ensemble de logements locatifs d'au plus quatre unités, certains devront eux aussi économiser davantage pour la mise de fonds.

Rapport spécial : perspectives des mises en chantier d'habitations de 2012 à 2014

Selon les prévisions, l'activité se stabilisera sur le marché de l'habitation au Canada en 2010 et 2011. À plus long terme, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se situer à des niveaux qui cadrent avec les besoins engendrés par les facteurs démographiques fondamentaux fournit des données clés s'y rapportant et énonce les prévisions de la SCHL relatives au prix des habitations.

Le nombre annuel de mises en chantier d'habitations devrait augmenter par rapport à son niveau de 2009 (149 081) : il sera au minimum de 179 000 et pourrait dépasser 185 000 durant la période allant de 2010 à 2014, selon les prévisions. En 2009, sous l'effet du ralentissement économique, les mises en chantier d'habitations avaient fléchi, après avoir frôlé des records durant plusieurs années. À l'avenir, leur rythme s'alignera davantage sur le taux global de formation de ménages.

La conjoncture économique et démographique devrait s'améliorer

Après le ralentissement économique de 2009, on peut s'attendre à ce que le produit intérieur brut (PIB) du Canada progresse de 3,0 % en 2010, étayé par les bas taux d'intérêt et les mesures de stimulation financière. En 2011, la progression du PIB se maintiendra à 3,0 %, et de 2012 à 2014, elle devrait s'établir en moyenne entre 2,5 et 3,5 %.

L'accroissement démographique, important moteur de la demande de logements à long terme, est en grande partie alimenté par l'immigration. Le solde migratoire, bien qu'il ait reculé en 2009 par rapport à son niveau record de 2008, rebondira en 2010 et s'accroîtra encore davantage de 2011 à 2014. Il viendra ainsi stimuler la croissance démographique et la formation de ménages, ce qui soutiendra les mises en chantier d'habitations jusqu'à la fin de 2014.

La Banque du Canada a ramené son taux cible du financement à un jour de 4 %, au début de 2008, à 0,25 %, en avril 2009, afin de contrer le ralentissement économique et de contribuer à stimuler les dépenses de consommation devant les difficultés économiques et financières mondiales. Selon les prévisions, les taux d'intérêt à court et à long terme remonteront graduellement entre 2010 et 2013, avant de se stabiliser en 2014.

Les taux hypothécaires demeureront relativement bas en regard du passé : ils resteront inférieurs à leur moyenne des vingt dernières années. La faiblesse sans précédent de ces taux sera bientôt chose du passé, mais leur niveau demeurera favorable au marché de l'habitation au Canada.

La cadence des mises en chantier d'habitations s'alignera davantage sur le taux global de formation de ménages

Il n'y a pas eu beaucoup d'accumulation de demande non assouvie durant le ralentissement économique. De ce fait, les mises en chantier se stabiliseront à un niveau reflétant les facteurs démographiques fondamentaux. De 2012 à 2014, leur nombre annuel moyen devrait s'établir à 185 000.

Vu le degré d'incertitude qui continuera manifestement de régner à moyen terme, nos prévisions sur cet horizon concernant les mises en chantier tiennent compte d'une variété de scénarios. Si la reprise économique aux États-Unis devait s'avérer plus lente que prévu, ou si d'autres changements se produisaient sur les marchés financiers mondiaux et venaient modérer la croissance de l'emploi au Canada, la demande de logements pourrait s'en trouver affaiblie. En revanche, si la réaction de l'économie aux mesures de stimulation financières et monétaires était plus vive que prévu, la croissance de l'emploi et la demande de logements en seraient éperonnées. Nous estimons donc que le volume annuel des mises en chantier d'habitations se fixera entre 148 000 et 222 000 en 2012, 2013 et 2014.

Colombie-Britannique

Les mises en chantier d'habitations en Colombie-Britannique seront inférieures à la moyenne en 2010 et 2011, puis elles s'accéléreront au cours des trois années suivantes. Les constructeurs commenceront à rehausser leur cadence de production en 2010, devant l'amplification de la demande de logements qui découlera de l'assainissement de l'économie et de la progression de l'emploi. Le taux de chômage provincial demeurera inférieur au taux national. Cette conjoncture relativement tendue du marché du travail attirera des migrants vers la province, ce qui attisera la demande de logements locatifs et de logements pour propriétaire-occupant. Les mises en chantier d'habitations vont grimper et passer de 22 900, en

2010, à plus de 30 000, d'ici 2013 – des chiffres qui reflètent un rythme d'activité mieux aligné sur la formation de ménages.

Alberta

L'expansion démographique, la formation de ménages favorisée par les mouvements migratoires, de même que la croissance du revenu alimenteront la demande de logements durant la période prévisionnelle. On peut s'attendre à ce que la construction résidentielle s'intensifie jusqu'en 2013, c'est-à-dire jusqu'à ce que les constructeurs modèrent à nouveau leur production pour éviter une trop grande accumulation des stocks.

Les mises en chantier s'accroîtront au cours des trois années à venir, tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Le stock de maisons individuelles achevées et inoccupées s'amenuise depuis un an, et il est plutôt bas en ce moment. Le nombre de logements collectifs en stock demeure élevé, mais il devrait bientôt culminer puis suivre une tendance baissière d'ici la fin de la période prévisionnelle. La production de logements collectifs ne réalisera pas de gains importants avant quelques années; il faudra attendre que le niveau des stocks diminue et que le marché des tours d'appartements en copropriété reprenne de l'entrain. Les fondations d'une bonne partie des grands immeubles de copropriétés commencés en Alberta avaient été jetées à Calgary avant le ralentissement de l'économie. Les travaux sur certains de ces chantiers ont été interrompus et sont toujours en attente.

Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait atteindre 28 100 en 2010 et continuer de s'accroître jusqu'en 2012, année où il se fixera à 33 000. L'activité faiblira légèrement au cours des dernières années de la période prévisionnelle et se soldera par la mise en chantier de 29 000 habitations en 2014.

Saskatchewan

Après avoir baissé en 2009, les mises en chantier d'habitations reprendront graduellement de la vigueur durant la période prévisionnelle. Leur nombre devrait monter à 4 650 en 2010, puis augmenter les années suivantes jusqu'à se chiffrer aux alentours de 5 250 en 2014.

L'économie de la Saskatchewan devrait rebondir en 2010 et prendre plus de 3 % d'expansion en 2011. La hausse de la rémunération et les gains au chapitre de l'emploi stimuleront la demande de logements, qui continuera par ailleurs d'être étayée par les facteurs démographiques. On peut s'attendre à ce que le solde migratoire de la province demeure élevé durant les cinq prochaines années, le faible taux de chômage et les possibilités d'emploi attirant les migrants. Les gains migratoires viendront principalement de l'immigration internationale, plutôt que de la migration interprovinciale.

Manitoba

Selon les prévisions, le produit intérieur brut réel du Manitoba devrait s'accroître au cours des cinq prochaines années, grâce à bon nombre de grands projets d'immobilisations et aux dépenses personnelles. L'expansion de l'économie créera des possibilités d'emploi et entraînera une croissance du revenu favorable à la demande de logements.

La demande de logements sera aussi alimentée par l'accroissement continu de la population. Le Programme des candidats de la province a été spécialement conçu pour inciter les nouveaux venus au Canada à s'installer au Manitoba. La migration internationale nette devrait s'intensifier durant la période prévisionnelle et faire en sorte que le solde migratoire demeure élevé.

Le nombre de mises en chantier d'habitations progressera quelque peu : de 4 800 en 2010, il passera à 5 000 en 2014.

Ontario

En Ontario, la construction résidentielle évoluera à la hausse à long terme et s'alignera avec les besoins engendrés par la croissance démographique. Le nombre de mises en chantier d'habitations, qui sera de 63 000 cette année, s'élèvera à 67 000 d'ici 2014. Plusieurs facteurs auront un effet stimulant. D'abord, l'amélioration des perspectives économiques aidera à rehausser les niveaux d'emploi et renforcera la demande tant d'habitations neuves que de logements existants. Le segment de la population qualifié de « génération de l'écho boom », celui des personnes nées entre 1985 et 1995, avance en âge et donc en importance sur le marché : l'amélioration des perspectives d'emploi encouragera les jeunes adultes de cette génération à former de nouveaux ménages. La création de ménages sera aussi favorisée par une immigration plus robuste, lorsque le Canada commencera à attirer des nouveaux venus pour contrer le vieillissement de la population active et le nombre croissant de départs à la retraite. Depuis quelque temps, les immigrants que le Canada accueille se montrent de plus en plus enclins à se porter acquéreurs d'un logement.

Québec

Au cours des cinq prochaines années,

la construction résidentielle ralentira au Québec et se rapprochera du rythme projeté de la formation de ménages. Divers facteurs pèseront sur l'activité dans ce secteur. À court terme, le marché du travail québécois connaîtra une lente progression, notamment en raison du vieillissement de la population. Entre temps, le marché de la revente, jusque-là favorable aux vendeurs, se rapprochera de son point d'équilibre, ce qui réduira la demande de logements neufs. Par ailleurs, le repli sur plusieurs années du taux de croissance de la population d'aînés de 75 ans ou plus réduira les besoins de résidences pour personnes âgées additionnelles durant la période prévisionnelle. En conséquence, le nombre de mises en chantier d'habitations au Québec passera de 47 300, en 2010, à 38 000, en 2014. Malgré ce ralentissement, l'activité demeurera relativement dynamique par comparaison aux dernières années. De plus, la variation de la production ne sera pas la même dans tous les segments du marché : la demande de maisons individuelles neuves dépendra sans doute de la conjoncture de l'économie et du marché de la revente, tandis que la popularité des logements collectifs neufs sera tributaire des facteurs démographiques évoqués plus haut.

Nouveau-Brunswick

L'expansion économique du Nouveau-Brunswick restera à l'avenir fortement liée aux dépenses en immobilisations, principalement dans le secteur de l'énergie.

L'urbanisation continuera d'être le principal moteur de la construction résidentielle dans les grands centres urbains de la province, y compris Moncton, Saint John et Fredericton. La population s'accroîtra légèrement, alimentée par un certain afflux de migrants. Le nombre des mises en chantier fléchira quelque peu durant la période prévisionnelle : il passera d'un maximum de 3 640 en 2011 à 3 250 en 2014.

Nouvelle-Écosse

L'expansion économique se poursuivra en Nouvelle-Écosse durant la période prévisionnelle, grâce à une hausse escomptée des investissements dans le secteur de l'énergie et d'autres secteurs connexes. L'exploitation des ressources énergétiques pourra s'intensifier au large des côtes si les prix de l'énergie restent proches de leurs niveaux récents.

On peut s'attendre à ce que bon nombre de chantiers de moindre envergure à Halifax alimentent l'activité économique dans la capitale, laquelle reste le principal moteur de la croissance en Nouvelle-Écosse.

Sur le marché de l'habitation provincial, le nombre annuel de mises en chantier se maintiendra entre 3 400 et 3 850.

Île-du-Prince-Édouard

L'économie de l'île continuera de croître à un rythme modéré de 2010 à 2014. La croissance sera surtout appuyée par les secteurs de l'agriculture et de la pêche, et ceux de la technologie de l'information et des biosciences continueront de jouer un rôle de plus en plus important sur le plan de la diversification économique. L'industrie aérospatiale, dont les activités sont concentrées dans la région de Summerside, poursuivra elle aussi son expansion.

La croissance urbaine sera comme par le passé le facteur clé de la demande de logements. C'est donc surtout à Charlottetown et à Summerside qu'on verra augmenter les mises en chantier d'habitations durant la période prévisionnelle. Désormais, le segment des maisons individuelles devra partager la vedette avec celui des logements collectifs, car les copropriétés, les jumelés et les maisons en rangée continueront d'attirer une proportion croissante des acheteurs. Le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 680, en 2011, et 625, en 2014.

Terre-Neuve-et-Labrador

La croissance de la province restera principalement tributaire de l'exploitation des sources d'énergie et des mines. Les pertes démographiques vont continuer de s'amoindrir durant la période prévisionnelle, compte tenu de l'amélioration de la conjoncture économique à St. John's. Les taux actuels d'accroissement démographique et naturel de la population limiteront le potentiel de progression de la demande de logements. Quoi qu'il en soit, les grands chantiers d'immobilisations en cours et prévus aideront à soutenir la construction résidentielle à St. John's de 2010 à 2014.

La demande grandissante des aînés et le resserrement du marché locatif devraient contenir le repli des mises en chantier de logements collectifs durant la période prévisionnelle. Nous nous attendons donc à ce que le nombre annuel de mises en chantier d'habitations de 2010 à 2014 se maintienne entre 2 750 et 3 120.

Tableau complémentaire : Sommaire des mises en chantier provinciales
(unités et variation annuelle)

	2009	2010(P)	2011(P)	2012(P)	2013(P)	2014(P)
T.N.	**3 057**	**3 075**	**3 120**	**2 950**	**2 850**	**2 750**
%	-6,3	0,6	1,5	-5,4	-3,4	-3,5
Î.-P.-É.	**877**	**650**	**680**	**650**	**635**	**625**
%	23,2	-25,9	4,6	-4,4	-2,3	-1,6
N.-É.	**3 438**	**3 760**	**3 850**	**3 650**	**3 525**	**3 400**
%	-13,7	9,4	2,4	-5,2	-3,4	-3,5
N.-B.	**3 521**	**3 590**	**3 640**	**3 450**	**3 300**	**3 250**
%	-17,6	2,0	1,4	-5,2	-4,3	-1,5
QC	**43 403**	**47 300**	**41 500**	**40 000**	**39 000**	**38 000**
%	-9,4	9,0	-12,3	-3,6	-2,5	-2,6
ONT.	**50 370**	**63 200**	**58 800**	**62 000**	**64 000**	**67 000**
%	-32,9	25,5	-7,0	5,4	3,2	4,7
MAN.	**4 174**	**4 800**	**4 900**	**4 950**	**4 950**	**5 000**
%	-24,6	15,0	2,1	1,0	0,0	1,0
SASK.	**3 866**	**4 650**	**5 000**	**5 100**	**5 150**	**5 250**
%	-43,4	20,3	7,5	2,0	1,0	1,9
ALB.	**20 298**	**28 100**	**32 400**	**33 000**	**30 000**	**29 000**
%	-30,4	38,4	15,3	1,9	-9,1	-3,3
C.-B.	**16 077**	**22 900**	**25 700**	**29 000**	**31 700**	**30 400**
%	-53,2	42,4	12,2	12,8	9,3	-4,1
CAN*	**149 081**	**182 000**	**179 600**	**184 800**	**185 100**	**184 700**
%	-29,4	22,1	-1,3	2,9	0,2	-0,2

SOURCE : SCHL.

(P) prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 166 900 et 199 600 unités pour 2010, entre 148 600 et 208 800 unités pour 2011, entre 148 000 et 222 000 unités pour 2012, 2013 et 2014.

Colombie-Britannique

Aperçu

Le regain de dynamisme de l'économie et la montée des niveaux d'emploi auront un effet avantageux sur la demande de logements. Les constructeurs vont accélérer leur cadence de production pour satisfaire l'augmentation de la demande. Le prix des habitations poursuivra son ascension dans les grands centres urbains, ce qui entraînera une multiplication des logements existants mis en vente. Dans les autres marchés, les prix demeureront toutefois stables. Le niveau annuel des mises en chantier d'habitations restera inférieur à sa moyenne décennale de 27 300 unités.

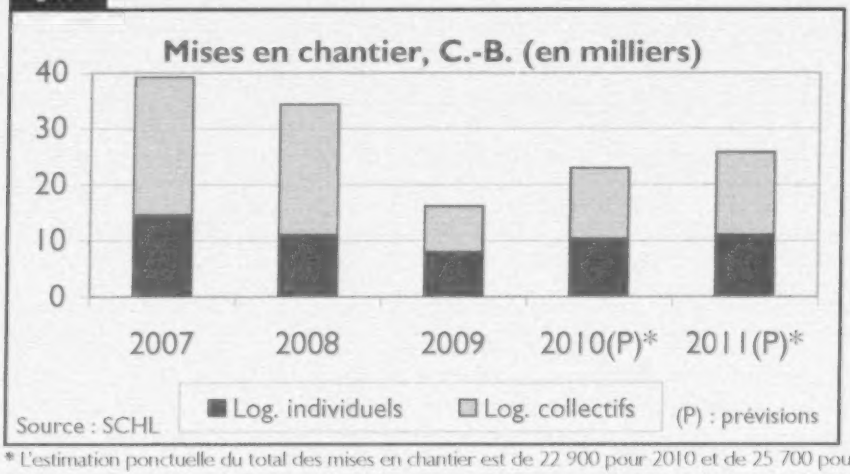
La reprise du marché de la revente de la Colombie-Britannique est intervenue l'an dernier plus tôt que prévu, attisée entre autres par les bas taux hypothécaires, mais aussi par le gonflement de l'offre.

En 2010, le marché de l'habitation réagira favorablement à l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux, notamment l'emploi, qui est en hausse.

Les possibilités d'emploi sont l'un des attraits que la Colombie-Britannique présentera cette année et l'an prochain pour les migrants et qui stimulera la demande de logements. Le solde migratoire interprovincial s'est accru au cours des douze derniers mois. Si l'on ajoute à cela l'incidence positive de l'immigration internationale, la tendance ascendante de la croissance démographique engendrera un gain d'environ 24 000 ménages cette année et l'an prochain.

Le revirement de situation au niveau du volume de transactions et des prix sur le marché de la revente est surtout dû au marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, qui est étayé par le rebond de l'emploi observé l'an dernier et par les flux migratoires élevés. Les nouvelles inscriptions sont en hausse, ce qui tend à rééquilibrer le marché et offre plus de choix aux acheteurs potentiels.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 22 900 pour 2010 et de 25 700 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 21 000 et 25 000 pour 2010, et entre 21 300 et 30 100 pour 2011.

On peut s'attendre cette année à une progression des mises en chantier, des reventes et des prix des logements existants. Le secteur de l'habitation de la RMR de Victoria semble suivre des tendances similaires

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'accélération des mises en chantier de maisons individuelles se poursuivra en 2010. Il se peut que les constructeurs aient décidé de couler certaines fondations plus tôt que prévu en raison de l'entrée en vigueur prochaine de la taxe de vente harmonisée, ce qui jouerait sur le nombre d'habitations qui se commenceront durant la seconde moitié de l'année. Les consommateurs restent très friands des maisons individuelles, à l'égard desquelles la demande sera appuyée par le redressement des facteurs économiques fondamentaux et la relative faiblesse des taux hypothécaires.

Mises en chantier, logements collectifs : La production de logements collectifs va s'accroître cette année et l'an prochain, car les promoteurs ouvriront de nouveaux chantiers lorsque se multiplieront les signes d'amélioration de l'économie et de la croissance démographique. En 2010, dans la plupart des marchés de la province, les constructeurs s'attacheront à progressivement mettre en chantier des immeubles qui formeront des complexes résidentiels. En 2011, on verra se réaliser des ensembles de plus grande envergure dans les grands centres urbains de la Colombie-Britannique.

Reventes : Le nombre de ventes MLS® ira en s'accroissant, alors que l'économie s'accélérera et que l'emploi progressera. Une partie de la demande de logements s'est manifestée plus tôt que prévu en raison de l'ascension des taux hypothécaires attendue au second semestre de 2010 : ce phénomène va sans doute se dissiper, et la satisfaction de cette demande se traduira par un repli du nombre de logements qui changeront de mains. Parallèlement, la remontée des prix des logements existants entraînera un gonflement de l'offre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions va se stabiliser, ce qui aura pour effet d'équilibrer le marché de la revente.

Prix : Les prix de revente en Colombie-Britannique progresseront au même rythme que l'inflation, signe d'un équilibre entre l'offre et la demande. L'affaiblissement des prix au début de 2009 engendrera un taux de croissance exagéré en 2010. En 2011, les gains au chapitre des prix de revente seront modestes.

Alberta

Aperçu

La situation de l'économie en Alberta devrait s'améliorer en 2010 et plus encore en 2011. Vu la hausse du prix du pétrole, de nouveaux projets et travaux seront mis en branle. Le secteur du gaz naturel, dont le cours est faible, tempérera l'expansion de l'activité. Globalement, on peut s'attendre à ce que les intentions d'investissement en Alberta avancent de 3 % en 2010.

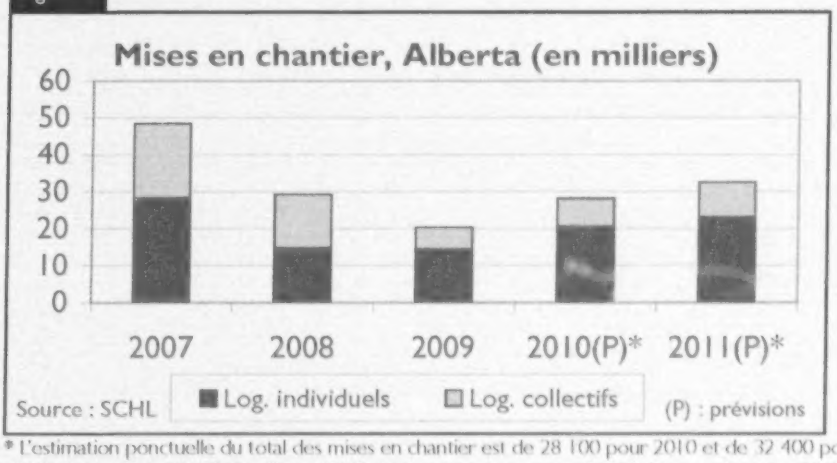
La conjoncture du marché du travail devrait s'améliorer cette année, à mesure que la reprise économique s'ancrera.

Les pertes démographiques enregistrées vers la fin de 2009 en raison de la migration interprovinciale et du flux de résidents non permanents devraient se modérer en 2010. Selon les prévisions, l'immigration internationale demeurera robuste cette année et l'an prochain. La migration nette devrait contribuer à la croissance de la population en 2010 comme en 2011, ce qui appuiera la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir touché un creux en 2009, les mises en chantier de logements individuels devraient augmenter en 2010 et 2011. Cette année, les constructeurs réagiront à l'intensification de la demande et à l'amenuisement des stocks, et l'on assistera à un rebond de la construction résidentielle. L'activité sera aussi stimulée par les taux hypothécaires relativement bas en 2010 et par une vague de propriétaires faisant l'acquisition d'un logement d'un cran supérieur à leur habitation actuelle. Les mises en chantier se multiplieront en 2011 grâce à l'expansion économique.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 28 100 pour 2010 et de 32 400 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 26 000 et 31 200 pour 2010, et entre 26 500 et 37 800 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : L'atonie de l'activité dans le segment des tours d'appartements en copropriété continuera de peser sur les mises en chantier de logements collectifs. Toujours élevé, le nombre de logements collectifs achevés et inoccupés devrait bientôt culminer, puis le niveau des stocks devrait graduellement régresser durant la période prévisionnelle. Après avoir chuté l'an dernier, le nombre de mises en chantier de logements collectifs se redressera en 2010, tout en demeurant modeste. Il poursuivra sa remontée en 2011, sous l'effet de la diminution des stocks.

Reventes : Les bas taux hypothécaires et l'amélioration des perspectives économiques ont engendré une vive progression du nombre de reventes au début de 2010. Une partie de la demande a été satisfaite de façon anticipée, certains consommateurs ayant voulu profiter des conditions actuelles du marché. Les volumes de reventes annuels, qui, à la fin de 2010, égaleront plus ou moins ceux de 2009, connaîtront en 2011 une croissance inférieure à 10 %.

Prix : L'ascension du prix moyen des logements existants ralentira un peu aux troisième et quatrième trimestres de 2010, ce qui reflétera un marché plus équilibré en raison du rythme modéré des ventes et du gonflement du nombre d'inscriptions. Le taux de croissance du prix moyen en 2011 s'élèvera à 3,3 %.

Saskatchewan

Aperçu

Selon les prévisions, l'expansion économique sera de l'ordre de 2,9 % en 2010, puis de 3,2 % en 2011.

Les opérations de forage devraient prendre de l'essor compte tenu du renchérissement du pétrole. Les investissements se poursuivront dans les secteurs de la potasse et de l'uranium, dans l'attente d'une reprise. Globalement, les intentions d'investissement visant la Saskatchewan devraient augmenter de 5,5 % par rapport à 2009, ce qui alimentera la croissance de l'économie de la province cette année et l'an prochain.

L'amélioration de la conjoncture économique en 2011 se traduira par une meilleure progression de l'emploi, un moindre taux de chômage et des salaires plus importants.

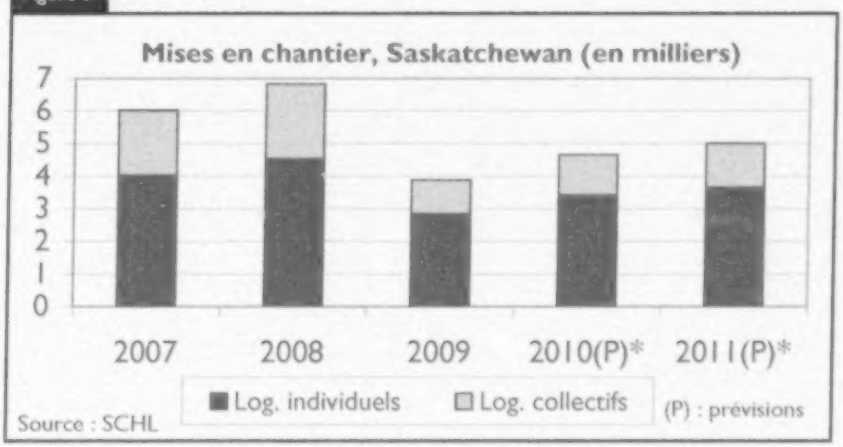
Les facteurs démographiques continueront de soutenir la demande de logements en Saskatchewan. Le solde migratoire devrait demeurer élevé en 2010 et 2011. Les gains migratoires viendront à l'avenir principalement de l'immigration internationale, et non plus, comme par le passé, de la migration interprovinciale.

Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait atteindre 4 650 en 2010, puis se hisser à 5 000 en 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de logements individuels augmenteront durant la période prévisionnelle. Les taux hypothécaires, bas mais sur le point de monter, de même que la décélération du renchérissement des habitations, ont eu pour effet d'intensifier la demande sur le marché du neuf. À l'aube de 2011, le redressement de l'économie, et en particulier l'effervescence du marché du travail, attiseront la demande encore davantage. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait progresser et s'établir à 3 400 en 2010, puis à 3 650 en 2011.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 650 pour 2010 et de 5 000 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 4 150 et 5 800 pour 2010, et entre 4 150 et 5 800 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité dans le segment des collectifs reprendra un peu de vigueur en 2010 et mènera à la mise en chantier de 1 250 et 1 350 logements de ce type cette année et l'an prochain, respectivement. Depuis le début de 2010, les constructeurs locaux ont prudemment rehaussé leur cadence de production, surtout dans les petits centres urbains de la province. La part des fondations coulées ailleurs que dans les deux plus grandes agglomérations de la province sera de ce fait exceptionnellement forte en 2010, les inquiétudes que soulève le gonflement des stocks dans les principaux centres urbains et les flux migratoires accrus vers les collectivités de moindre envergure en Saskatchewan rendant les logements collectifs très populaires dans ces dernières. Les grandes agglomérations de la province s'accapareront à nouveau une plus grande part de l'activité en 2011, vu que le nombre de logements en stock diminuera graduellement en 2010.

Reventes : L'effet conjugué du ralentissement de la progression du prix des logements et des taux hypothécaires exceptionnellement bas a rehaussé l'abordabilité et éperonné la demande, ce qui a valu à la plupart des marchés de se rééquilibrer. La reprise de l'économie provinciale se raffermira durant la période prévisionnelle. Tout ceci favorisera une progression des reventes en 2010 et en 2011.

Prix : Le prix MLS® moyen en Saskatchewan gagnera 2,4 % en 2010 pour s'établir à 239 300 $, puis 3,3 % en 2011, année où il dépassera 247 000 $.

Manitoba

Aperçu

Le Manitoba ayant de nouvelles raisons d'envisager l'avenir avec optimisme, les prévisions relatives au taux de croissance du produit intérieur brut réel de la province ont été révisées à la hausse : on peut désormais s'attendre à ce que ce taux se fixe à 2,5 % en 2010 et à 3,0 % en 2011.

La reprise de l'économie engendrera des possibilités d'emploi. De ce fait, le taux de chômage devrait culminer en 2010, puis régresser graduellement en 2011.

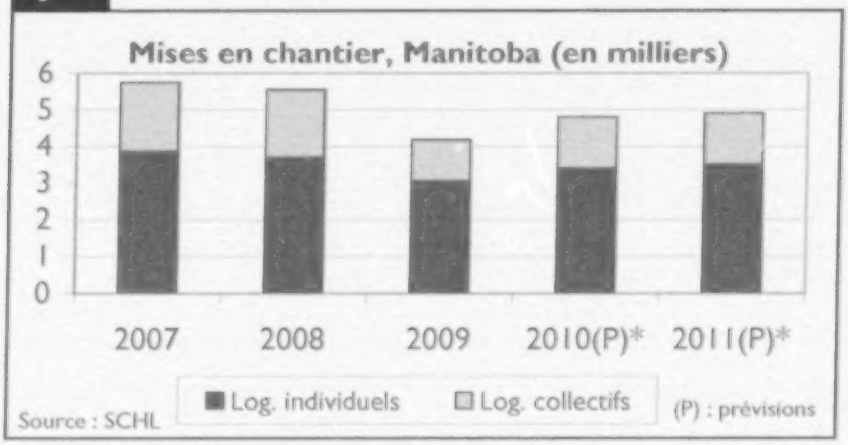
Le solde migratoire continuera aussi d'alimenter la demande de logements. Le Programme des candidats de la province a été spécialement conçu pour inciter les nouveaux venus au Canada à s'installer au Manitoba. La migration internationale nette devrait s'accroître en 2010 et en 2011, au point de plus qu'annuler les pertes démographiques attribuables à la migration interprovinciale.

Les mises en chantier vont croître et se chiffrer à 4 800 en 2010 et à 4 900 en 2011

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande reprenant de la vigueur, les mises en chantier de maisons individuelles progresseront en 2010. Le nouvel élan de la croissance économique aidera à soutenir le marché du neuf ces deux prochaines années. Les gains les plus notables sont attendus en 2010, année où la cadence de production s'accélérera devant l'amenuisement des stocks et la diminution des inscriptions courantes sur le marché concurrent de la revente. En 2011, la progression du nombre de mises en chantier de logements individuels ralentira, notamment en raison de la montée des taux hypothécaires.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 800 pour 2010 et de 4 900 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 4 300 et 5 200 pour 2010, et entre 4 000 et 5 700 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir chuté l'an dernier, la construction de logements collectifs est en voie de s'accroître en 2010. Les résultats robustes observés cette année s'expliqueront par le regain d'activité du côté de la production d'appartements locatifs à Winnipeg. La persistance des faibles taux d'inoccupation et les mesures incitatives associées aux unités neuves sont à l'origine d'une bonne partie des mises en chantier de logements destinés au marché locatif, même si les ensembles visant les groupes à faible revenu y seront aussi pour quelque chose. La hausse des coûts du logement et le faible volume d'unités achevées et non écoulées feront en sorte que la construction de logements collectifs se maintiendra à des niveaux similaires en 2011.

Reventes : L'accélération des reventes intervenue depuis l'automne 2009 s'atténuera durant la seconde moitié de 2010, lorsque la montée des taux hypothécaires et des prix commencera à nuire à l'abordabilité des habitations. Néanmoins, le grand dynamisme des ventes en début d'année hissera le niveau des transactions enregistrées en 2010 au-delà des résultats de l'an dernier. Près de 13 500 logements existants trouveront preneur en moyenne chacune des deux années à venir.

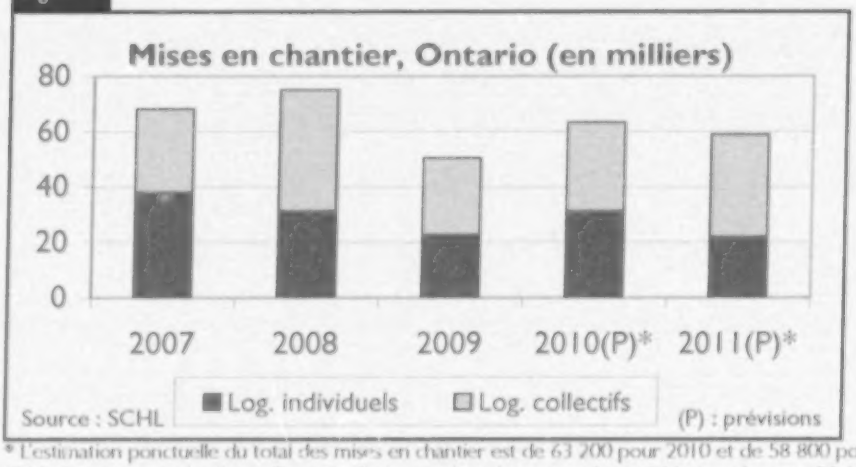
Prix : Une pénurie d'inscriptions courantes en regard des ventes se traduira en 2010 par une hausse de 7 % du prix moyen des logements existants. Le renchérissement des habitations observé cette année engendrera une multiplication des nouvelles inscriptions, surtout à Winnipeg. Cette évolution devrait se solder par un rééquilibrage du marché d'ici 2011 et par un taux de progression du prix des logements qui cadrera mieux avec le taux d'inflation.

Ontario

Aperçu

Les mises en chantier d'habitations en Ontario feront un bond de plus de 25 % en 2010 : elles se chiffreront cette année à 63 200, un volume de production qui compensera la quasi-totalité du recul intervenu en 2009. L'amélioration graduelle de l'économie provinciale, la formation accrue de ménages et l'assainissement des marchés financiers sont autant de facteurs qui appuieront le secteur de l'habitation. Malgré la croissance économique plus robuste, la construction résidentielle sera ralentie par la hausse des taux d'intérêt et l'évolution du marché de la revente vers son point d'équilibre.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 63 200 pour 2010 et de 58 800 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 58 100 et 69 500 pour 2010, et entre 48 900 et 68 200 pour 2011.

Les dépenses du gouvernement soutiendront l'économie de l'Ontario. Jusqu'à présent en 2010, les dépenses de consommation sont en hausse dans la province et, qui plus est, les faillites des consommateurs se font plus rares depuis quelques mois, deux signes confirmant que la reprise est bien amorcée. Il ressort des enquêtes récentes menées auprès des entrepreneurs que ces derniers sont optimistes au sujet de leurs perspectives d'affaires durant les douze mois à venir : ils ont d'ailleurs l'intention de bientôt regarnir leurs stocks pour être en mesure de répondre à une demande croissante, ce qui se traduira par la création d'emplois dans la province.

Depuis quelques années inférieure à son taux moyen antérieur, l'expansion démographique de l'Ontario va s'amplifier un tant soit peu, sous l'influence d'une immigration accrue et d'une diminution des flux migratoires vers l'Ouest canadien

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de logements individuels ont été le moteur de la reprise de la construction résidentielle, et leur nombre s'accroîtra plus encore d'ici le milieu de 2010. Il se peut que les constructeurs aient décidé de couler certaines fondations plus tôt que prévu en raison de l'entrée en vigueur prochaine de la taxe de vente harmonisée, ce qui jouerait sur le nombre d'habitations qui se commenceront durant la seconde moitié de l'année. En 2010, il se commencera 31 200 maisons individuelles. Devant le renchérissement des logements et l'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire, la demande d'habitations les plus coûteuses fléchira de juin à décembre 2010 et en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2010, les mises en chantier de logements collectifs seront au nombre de 32 000. L'activité dans ce segment du marché sera alimentée par la construction de maisons en rangée et d'appartements. La montée des charges de remboursement hypothécaire aidera à renforcer la demande d'habitations relativement abordables jusqu'en 2011. Les appartements vendus sur plan n'ayant toujours pas été mis en chantier viendront également soutenir la construction de logements collectifs.

Reventes : En Ontario, les reventes s'élèveront à 217 600 en 2010. Le dynamisme des ventes de logements existants observé depuis quelques trimestres reflète le nombre de ménages qui ont profité des bas taux hypothécaires. L'actuel rythme des transactions sur le marché de la revente ne pourra sans doute pas se maintenir; il reviendra donc à un niveau qui cadrera mieux avec les facteurs économiques fondamentaux. Les reventes devraient diminuer durant le second semestre de 2010 de même qu'en 2011, car l'ascension des taux hypothécaires refroidira la demande émanant des accédants à la propriété.

Prix : Favorable aux acheteurs au début de 2009, le marché ontarien de la revente s'est resserré : il deviendra soit favorable aux vendeurs, soit équilibré. L'impressionnante remontée du prix des logements existants suscitera une recrudescence du nombre d'inscriptions durant les années à venir, ce qui contiendra la future progression des prix en Ontario.

Québec

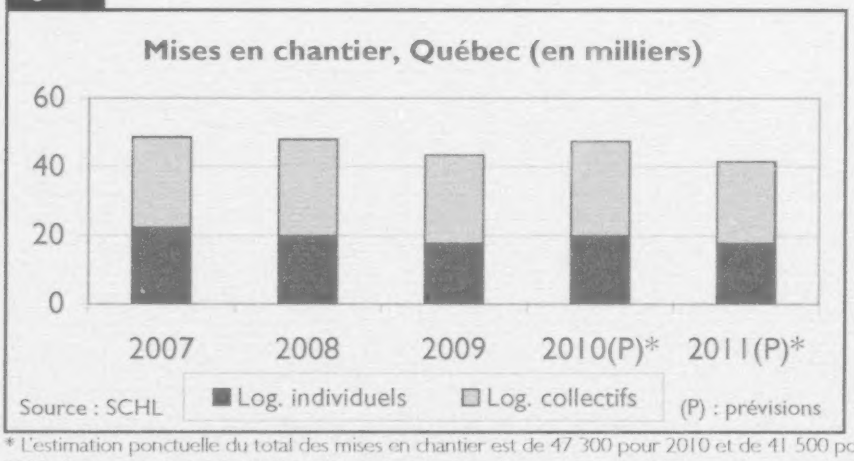
Aperçu

La reprise économique, les conditions d'emprunt favorables et l'important afflux migratoire stimuleront le marché de l'habitation du Québec cette année et l'an prochain. Le nombre de ventes de logements existants franchira cette année le cap des 86 000, tandis que les constructeurs couleront les fondations de plus de 47 000 habitations dans la province.

Durant la seconde moitié de 2009, l'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale a déjà fait sentir ses effets sur tous les secteurs de l'économie québécoise. En plus des fonds publics consacrés à des travaux d'infrastructure, les dépenses des ménages et les investissements du secteur privé ont recommencé à croître, tandis que les exportations ont réagi favorablement à la hausse de la demande mondiale. En 2010, une part de la croissance provinciale sera attribuable aux diverses mesures fiscales qui ont été prises, tandis qu'en 2011, la croissance provinciale sera également alimentée par le secteur privé. Dans ce contexte, il est prévu que l'économie du Québec connaîtra une expansion d'un peu plus de 2,6 % en 2010 et de 3,0 % en 2011.

Divers facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les prochaines années. La hausse du solde migratoire continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population et la récente remontée du taux de natalité inciteront sans doute beaucoup de ménages à revoir leurs besoins de logement

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 47 300 pour 2010 et de 41 500 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 43 400 et 51 800 pour 2010, et entre 34 500 et 48 200 pour 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Ces derniers temps, le segment des logements individuels a largement profité de l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que de la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Toutefois, la détente du marché de la revente et la tendance des acheteurs à rechercher des logements plus abordables élimineront une bonne partie des pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Il devrait se commencer environ 19 700 maisons individuelles en 2010 et 17 500 autres en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Divers facteurs pèseront sur les mises en chantier de logements collectifs en 2011, notamment l'actuelle abondance de l'offre, qui demeurera relativement intacte, et la croissance ralentie de la population d'aînés de 75 ans et plus, qui réduira la demande de résidences pour personnes âgées. Néanmoins, compte tenu de la vigueur de l'activité en début d'année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs montera à 27 600 en 2010, avant de descendre à 24 000 en 2011.

Reventes : Après une remarquable reprise en 2009 – laquelle s'est poursuivie durant le premier trimestre de 2010, le nombre de ventes MLS® va se modérer d'ici la fin de l'année, car les conditions d'achat deviendront moins favorables. Une fois de plus, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. Le nombre de transactions enregistrées au MLS® dépassera 86 000 cette année, mais il se limitera à 83 000 en 2011.

Prix : Associé au gonflement de l'offre, le repli de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix ces deux prochaines années. Un retour à un marché plus équilibré modérera la progression des prix de revente en 2010 et en 2011, laquelle s'alignera dorénavant sur le taux d'inflation.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

La conjoncture du Nouveau-Brunswick bénéficiera de l'amélioration de l'économie mondiale et devrait engendrer une expansion de l'économie et de l'emploi en 2010 comme en 2011.

On peut s'attendre à ce que des investissements accrus dans des travaux d'infrastructure, à l'échelle tant provinciale que municipale, contribuent à l'expansion économique cette année et l'an prochain. Les dépenses de consommation devraient aussi progresser quelque peu, sous l'influence de l'amélioration des perspectives sur le marché du travail.

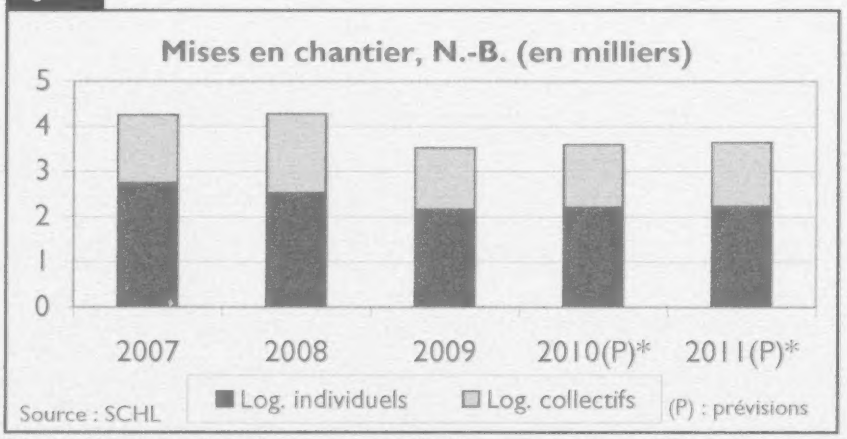
Plusieurs projets d'immobilisations additionnels qui viennent d'être annoncés alimenteront l'économie provinciale à partir de la fin de 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le solde migratoire des grands centres urbains devrait demeurer inchangé en 2010. Les niveaux d'emploi relevés cette année aux quatre coins de la province devraient rester proches des records enregistrés l'an dernier à Fredericton, Moncton et Saint John. On peut donc s'attendre à une demande de logements stable en 2010. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait s'établir à 2 200 en 2010, puis passer à 2 225 en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Après la bonne performance observée l'an dernier, on peut s'attendre à ce que la production de collectifs diminue légèrement à Fredericton et à Saint John, vu qu'il devrait se commencer moins d'appartements dans l'un et l'autre de ces centres en 2010. Par contre, la construction d'appartements dans le Grand Moncton, faible l'an dernier, devrait rebondir cette année. Les mises en chantier de jumelés à Moncton, qui depuis plusieurs années l'emportent sur celles d'appartements, devraient se poursuivre au même rythme en 2010, grâce à l'amélioration de la demande. Cela entraînera une hausse globale des mises en chantier de logements collectifs dans la RMR de Moncton. On peut donc s'attendre à une légère progression des mises en chantier de logements collectifs dans la province en 2010 et en 2011 : celles-ci se chiffreront à 1 390 cette année et à 1 415 l'an prochain.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 590 pour 2010 et de 3 640 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3150 et 3 850 pour 2010, et entre 3 000 et 4 225 pour 2011.

Reventes : Les ventes MLS® ont fléchi l'an dernier dans la plupart des centres urbains de la province. Le marché restera favorable aux acheteurs potentiels en 2010, vu que les taux hypothécaires sont toujours bas. Les transactions MLS® devraient de ce fait s'accroître modérément dans la plupart des marchés : selon les prévisions, elles seront au nombre de 7 175 en 2010 et elles monteront à 7 350 en 2011.

Prix : En regard des années passées, l'offre de logements sur le marché de la revente demeurera élevée en 2010, ce qui contiendra l'ascension des prix dans certains centres urbains. Quoi qu'il en soit, la tendance haussière du prix MLS® moyen perdurera tout au long de la période prévisionnelle. On peut s'attendre à ce que le prix de revente moyen se fixe à 159 000 $ en 2010 et qu'il atteigne 162 500 $ en 2011.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

Selon les prévisions, l'économie de la province devrait afficher une croissance de 1,7 % en 2010 et 2011, grâce aux projets d'investissements liés au secteur de l'énergie qui passeront à l'étape de la construction.

Dernièrement, l'économie de la Nouvelle-Écosse a donné des signes d'amélioration, malgré les retombées de l'appréciation du dollar sur le secteur de la fabrication et les exportations.

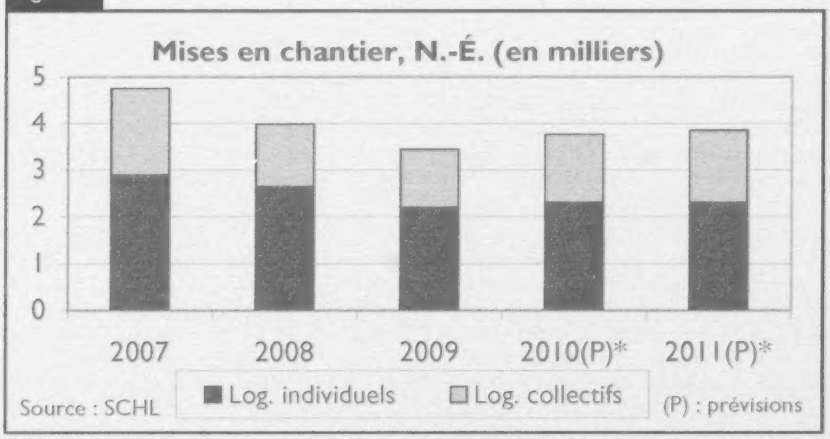
L'accroissement des dépenses de consommation, bien que plus modeste en 2009 en raison de la faible progression du revenu d'emploi, a commencé à s'accélérer récemment sous l'influence des bas taux d'intérêt. Le raffermissement de l'économie et la création d'emplois aideront à stimuler les dépenses de consommation et la demande chez les ménages de la province en 2010 et en 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de logements individuels, qui se sont repliées de près de 20 % en 2009, ont amorcé une vive remontée dès le premier trimestre de 2010. Les projets et travaux de construction suspendus en 2009 ont été ravivés en 2010. Bien qu'il soit peu probable que le taux de croissance récent se maintienne d'ici la fin de l'année, l'activité dans ce segment du marché restera en hausse en 2010. Il se commencera 2 300 maisons individuelles en 2010 comme en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Le repli de la construction résidentielle en 2009 a été moins marqué du côté des logements collectifs que du côté des maisons individuelles. Le niveau quasi inchangé des mises en chantier d'appartements a limité la baisse de la production de collectifs à 7,5 %. Au premier trimestre de 2010, la construction d'appartements a déjà commencé à se raffermir, et les mises en chantier de logements collectifs ont grimpé de 30 %. L'activité dans ce segment du marché devrait être plus robuste que celle observée dans celui des maisons individuelles d'ici la fin de 2010 et en 2011 et se traduire par la mise en chantier de 1 460 et 1 550 logements collectifs cette année et l'an prochain, respectivement.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 760 pour 2010 et de 3 850 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 275 et 4 075 pour 2010, et entre 3 150 et 4 475 pour 2011.

Reventes : Les reventes ont commencé à fléchir en Nouvelle-Écosse à la fin de 2008 et leur ralentissement s'est poursuivi en 2009. L'an dernier, leur repli a frôlé les 10 %. L'amélioration de divers facteurs économiques a attisé l'activité au premier trimestre de 2010. La cadence actuelle des transactions sur le marché de la revente ne devrait pas se maintenir toute l'année; néanmoins, le nombre de ventes de logements existants sera en hausse cette année et l'an prochain : il atteindra 10 300 et 10 400, respectivement.

Prix : Malgré le repli des ventes observé en 2008 et en 2009, le prix moyen des logements existants a continué de progresser. L'intérêt que continuent de susciter les habitations plus coûteuses que la moyenne a contribué à la progression du prix des logements en Nouvelle-Écosse ces deux dernières années. Le nouvel essor de la demande en 2010 viendra appuyer et prolonger l'ascension du prix moyen : celui-ci devrait s'établir à 205 000 $ en 2010, puis atteindre 209 275 $ en 2011.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le taux d'expansion économique prévu pour l'île est de 1,5 %, aussi bien en 2010 qu'en 2011. Cette expansion sera attisée par les dépenses d'immobilisations du gouvernement provincial, de même que par une amélioration des perspectives économiques mondiales.

Les dépenses de consommation sur l'Île-du-Prince-Édouard ont commencé à augmenter durant la seconde moitié de 2009 et au début de 2010. Une partie de leur hausse est due à une reprise des ventes d'automobiles.

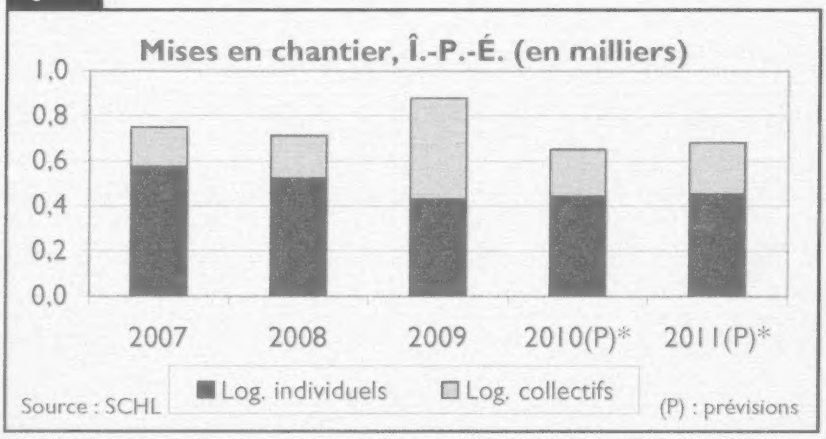
Ces facteurs ont engendré en 2009 une progression du revenu d'emploi de plus de 4 % qui s'est poursuivie en 2010 et qui devrait continuer de faire en sorte que les perspectives du marché de l'habitation restent stables pour 2010 et 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La production de logements individuels demeurera inchangée en 2010, après s'être nettement affaiblie l'an dernier. Le niveau de l'emploi avoisine toujours des records absolus. Sa progression depuis six mois a surtout pris la forme de nouveaux postes à temps partiel. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles avancera un tout petit peu pour se fixer à 440 en 2010 et à 450 en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs seront en retrait cette année par rapport aux sommets qu'elles ont atteints l'an dernier. Les taux d'inoccupation des appartements

Figure 9



Source : SCHL (P) : prévisions

* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 650 pour 2010 et de 680 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 575 et 700 pour 2010, et entre 550 et 750 pour 2011.

à Charlottetown continueront de grimper, car des ensembles en construction, mis en chantier à la fin de 2009, viendront progressivement faire grossir l'offre. On peut donc s'attendre à ce que les mises en chantier de logements collectifs en 2010 et en 2011 se limitent à 210 et 230 unités, respectivement.

Reventes : Le marché de la revente de l'Île-du-Prince-Édouard devrait enregistrer le même nombre de transactions cette année qu'au cours des deux années précédentes. Ce rythme d'activité constant oscille non loin de la moyenne décennale. Grâce à la relative stabilité de l'emploi et de divers facteurs économiques, les ventes MLS® se chiffreront à 1 400 en 2010, puis diminueront légèrement en 2011 pour se fixer à 1 300.

Prix : Le prix MLS® moyen verra sa progression ralentir en comparaison de son rythme récent, et ce, en raison d'un rééquilibrage du marché. Il devrait monter à 150 000 $ d'ici la fin de 2010 puis à 153 500 $ en 2011

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Une reprise globale fondée sur la demande de produits de base alimentera l'expansion économique en 2010 et en 2011, au fur et à mesure que la production continuera de se stabiliser ou de s'accroître dans les secteurs des mines et de l'énergie. Le PIB de Terre-Neuve-et-Labrador devrait gagner 2,5 % en 2010, puis 3,0 % en 2011.

Plusieurs travaux d'immobilisations majeurs, en cours ou prévus, continuent de stimuler l'économie locale et aident les consommateurs à faire preuve d'une résilience accrue.

Les consommateurs, qui ont joué un rôle clé dans la croissance économique en 2009 par l'entremise de leurs dépenses liées aux ventes au détail, à l'automobile et à l'habitation, n'ont pas resserré les cordons de leur bourse en 2010.

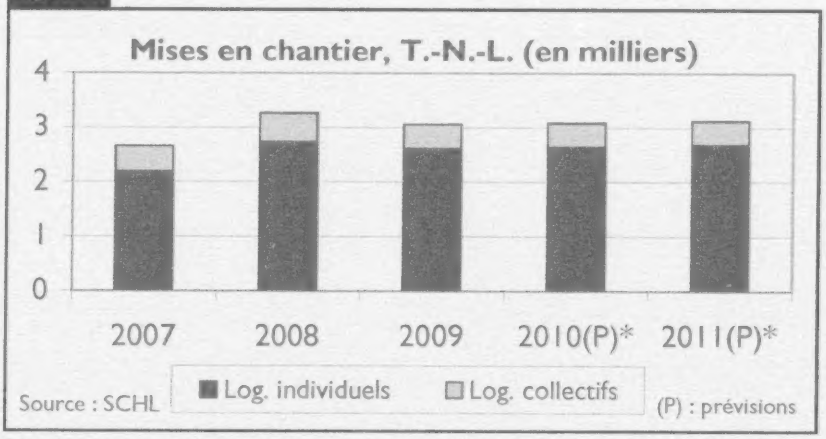
La hausse des redevances que touche la province alimentera elle aussi l'expansion économique, bien que la diminution de la production pétrolière au large des côtes continuera de modérer la progression du PIB cette année et l'an prochain.

Une autre source de croissance en 2010 et 2011 sera l'important programme de dépenses en infrastructures.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'incertitude économique a quelque peu nui à la croissance des mises en chantier de logements individuels en 2009. L'activité devrait toutefois s'améliorer cette année et la suivante, surtout dans la région de St. John's. Les bas taux hypothécaires et l'accroissement continu de la population ont contré la morosité du marché du travail et étayé le marché des maisons individuelles de la province. Selon les prévisions, 2 635 fondations seront jetées dans ce segment du marché en 2010 et 2 675 autres en 2011.

Figure 10



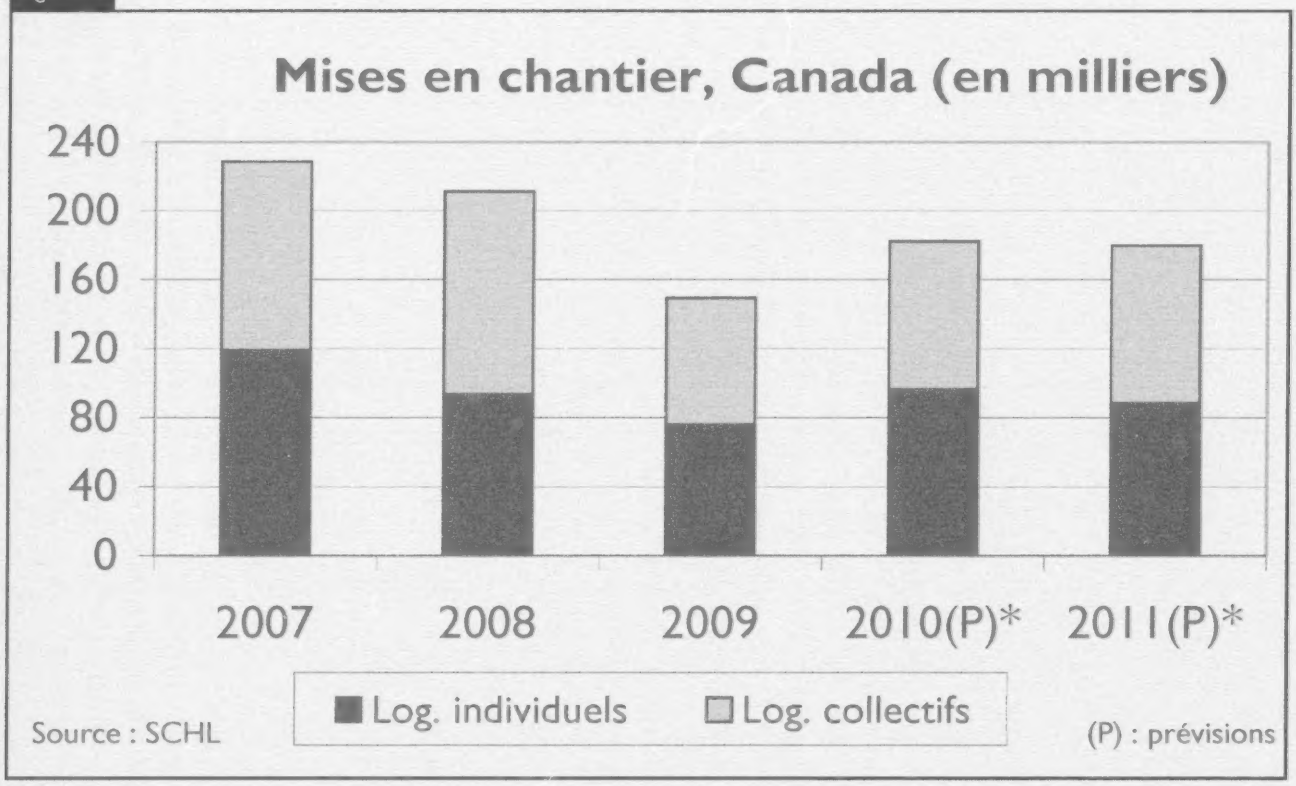
* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 075 pour 2010 et de 3 120 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 875 et 3 275 pour 2010, et entre 2 525 et 3 650 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs resteront stables et se chiffreront à 440 en 2010 et à 445 en 2011. Vu l'augmentation des coûts de construction et des délais d'achèvement, les mises en chantier de maisons individuelles avec appartement au sous-sol seront toujours en perte de vitesse, les acheteurs optant pour des logements individuels moins chers. Le marché local des copropriétés de prix moyen s'est développé moins rapidement qu'espéré, mais les ménages de petite taille et le rapide vieillissement de la population continuent de stimuler la demande de ce type d'habitation à St. John's. À l'avenir, les prix des logements individuels devraient aussi engendrer une demande additionnelle chez les acheteurs à faible revenu en quête de solutions plus abordables pour répondre à leurs besoins de logement.

Reventes : Après le volume record d'habitations ayant changé de mains ces dernières années, les transactions sur le marché de la revente se stabiliseront en 2010 et en 2011. On peut donc s'attendre à une faible progression des ventes MLS® dans la province : elles se chiffreront à 4 500 en 2010 et à 4 550 en 2011.

Prix : Le rythme régulier des transactions et le nombre croissant des logements en vente ont rapproché le marché de son point d'équilibre. De ce fait, la hausse du prix MLS® moyen ralentira durant la période prévisionnelle : celui-ci atteindra 233 125 $ en 2010, puis il gagnera près de 4 % en 2011 pour s'établir à 241 500 $.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 182 000 pour 2010 et de 179 600 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 166 900 et 199 600 pour 2010, et entre 148 600 et 208 800 pour 2011.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**3 261**	**3 057**	**3 075**	**3 120**	**5 900**	**2 275**	**2 090**	**2 035**
%	-13,0	-10,6	18,6	23,1	-6,3	0,6	1,5	63,9	-61,4	-8,1	-2,6
Î.-P.-É.	**862**	**738**	**750**	**712**	**877**	**650**	**680**	**500**	**700**	**800**	**600**
%	-6,2	-14,4	1,6	-5,1	23,2	-25,9	4,6	-58,3	40,0	14,3	-25,0
N.-É.	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**3 982**	**3 438**	**3 760**	**3 850**	**4 400**	**3 765**	**3 575**	**3 300**
%	1,2	2,5	-3,0	-16,2	-13,7	9,4	2,4	25,7	-14,4	-5,0	-7,7
N.-B.	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**4 274**	**3 521**	**3 590**	**3 640**	**4 600**	**3 535**	**3 275**	**2 950**
%	0,3	3,2	3,8	0,8	-17,6	2,0	1,4	27,8	-23,2	-7,4	-9,9
QC	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**47 901**	**43 403**	**47 300**	**41 500**	**52 300**	**48 500**	**45 500**	**43 000**
%	-12,9	-6,0	1,4	-1,3	-9,4	9,0	-12,3	11,8	-7,3	-6,2	-5,5
ONT.	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**75 076**	**50 370**	**63 200**	**58 800**	**64 100**	**66 500**	**62 200**	**59 800**
%	-7,4	-6,8	-7,2	10,2	-32,9	25,5	-7,0	6,5	3,7	-6,5	-3,9
MAN.	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 537**	**4 174**	**4 800**	**4 900**	**4 900**	**4 700**	**4 750**	**4 750**
%	6,6	6,3	14,1	-3,5	-24,6	15,0	2,1	19,5	-4,1	1,1	0,0
SASK.	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**6 828**	**3 866**	**4 650**	**5 000**	**5 200**	**4 400**	**4 300**	**4 700**
%	-9,1	8,1	61,7	13,7	-43,4	20,3	7,5	-1,9	-15,4	-2,3	9,3
ALB.	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**29 164**	**20 298**	**28 100**	**32 400**	**29 500**	**27 500**	**27 400**	**27 900**
%	12,6	19,9	-1,3	-39,7	-30,4	38,4	15,3	2,4	-6,8	-0,4	1,8
C.-B.	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**34 321**	**16 077**	**22 900**	**25 700**	**27 500**	**22 600**	**21 000**	**20 500**
%	5,3	5,1	7,6	-12,4	-53,2	42,4	12,2	29,1	-17,8	-7,1	-2,4
Canada*	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**211 056**	**149 081**	**182 000**	**179 600**	**198 900**	**184 475**	**174 900**	**169 525**
%	-3,4	0,8	0,4	-7,6	-29,4	22,1	-1,3	11,5	-7,3	-5,2	-3,1

Source : SCHL

(P) : prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 182 000 en 2010 et 179 600 en 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 166 900 et 199 600 pour 2010 et entre 148 600 et 208 800 pour 2011.

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 725**	**2 606**	**2 635**	**2 675**	**5 400**	**1 850**	**1 690**	**1 600**
%	-10,0	-7,0	17,2	24,8	-4,4	1,1	1,5	86,2	-65,7	-8,6	-5,3
Î.-P.-É.	**634**	**512**	**573**	**521**	**430**	**440**	**450**	**400**	**450**	**500**	**410**
%	-7,0	-19,2	11,9	-9,1	-17,5	2,3	2,3	-20,0	12,5	11,1	-18,0
N.-É.	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 636**	**2 193**	**2 300**	**2 300**	**3 100**	**2 300**	**2 000**	**1 800**
%	-8,0	-8,4	4,7	-8,7	-16,8	4,9	0,0	24,0	-25,8	-13,0	-10,0
N.-B.	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 519**	**2 154**	**2 200**	**2 225**	**2 900**	**2 100**	**2 000**	**1 800**
%	-10,3	-8,3	11,8	-7,8	-14,5	2,1	1,1	38,1	-27,6	-4,8	-10,0
QC	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**19 778**	**17 535**	**19 700**	**17 500**	**20 400**	**20 500**	**19 500**	**18 500**
%	-17,1	-8,4	1,2	-10,8	-11,3	12,3	-11,2	-0,5	0,5	-4,9	-5,1
ONT.	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**31 108**	**22 634**	**31 200**	**21 900**	**37 300**	**35 500**	**28 200**	**23 800**
%	-14,8	-8,1	-1,0	-17,9	-27,2	37,8	-29,8	25,6	-4,8	-20,6	-15,6
MAN.	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**3 690**	**3 042**	**3 400**	**3 500**	**3 600**	**3 300**	**3 300**	**3 350**
%	6,5	-4,2	8,6	-4,3	-17,6	11,8	2,9	12,5	-8,3	0,0	1,5
SASK.	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**4 518**	**2 829**	**3 400**	**3 650**	**4 200**	**3 100**	**3 000**	**3 300**
%	10,6	10,9	49,4	12,5	-37,4	20,2	7,3	16,7	-26,2	-3,2	10,0
ALB.	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**14 716**	**14 344**	**20 500**	**23 000**	**21 900**	**20 200**	**19 700**	**20 200**
%	18,7	19,3	-11,7	-47,6	-2,5	42,9	12,2	10,1	-7,8	-2,5	2,5
C.-B.	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**10 991**	**7 892**	**10 300**	**11 000**	**13 300**	**10 200**	**9 200**	**8 500**
%	-2,4	12,5	-6,2	-24,1	-28,2	30,5	6,8	17,7	-23,3	-9,8	-7,6
Canada*	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**93 202**	**75 659**	**96 100**	**88 200**	**112 500**	**99 500**	**89 100**	**83 250**
%	-6,7	0,7	-2,0	-21,6	-18,8	27,0	-8,2	16,9	-11,6	-10,5	-6,6

Source : SCHL.

(P) : prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 96 100 en 2010 et 88 200 en 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 88 900 et 107 000 pour 2010 et entre 70 700 et 103 700 pour 2011.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**493**	**370**	**465**	**536**	**451**	**440**	**445**	**500**	**425**	**400**	**435**
%	-23,1	-24,9	25,7	15,3	-15,9	-2,4	1,1	-28,6	-15,0	-5,9	8,7
Î.-P.-É.	**228**	**226**	**177**	**191**	**447**	**210**	**230**	**100**	**250**	**300**	**190**
%	-3,8	-0,9	-21,7	7,9	134,0	-53,0	9,5	-85,7	150,0	20,0	-36,7
N.-É.	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 346**	**1 245**	**1 460**	**1 550**	**1 300**	**1 465**	**1 575**	**1 500**
%	22,0	21,2	-12,9	-27,8	-7,5	17,3	6,2	30,0	12,7	7,5	-4,8
N.-B.	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 755**	**1 367**	**1 390**	**1 415**	**1 700**	**1 435**	**1 275**	**1 150**
%	32,4	26,7	-8,0	16,3	-22,1	1,7	1,8	13,3	-15,6	-11,1	-9,8
QC	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**28 123**	**25 868**	**27 600**	**24 000**	**31 900**	**28 000**	**26 000**	**24 500**
%	-8,8	-3,8	1,6	6,6	-8,0	6,7	-13,0	21,3	-12,2	-7,1	-5,8
ONT.	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**43 968**	**27 736**	**32 000**	**36 900**	**26 800**	**31 000**	**34 000**	**36 000**
%	2,6	-5,4	-13,9	45,5	-36,9	15,4	15,3	-12,1	15,7	9,7	5,9
MAN.	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 847**	**1 132**	**1 400**	**1 400**	**1 300**	**1 400**	**1 450**	**1 400**
%	6,9	44,4	27,4	-1,8	-38,7	23,7	0,0	44,4	7,7	3,6	-3,4
SASK.	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**2 310**	**1 037**	**1 250**	**1 350**	**1 000**	**1 300**	**1 300**	**1 400**
%	-36,3	1,4	94,0	16,1	-55,1	20,5	8,0	-41,2	30,0	0,0	7,7
ALB.	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**14 448**	**5 954**	**7 600**	**9 400**	**7 600**	**7 300**	**7 700**	**7 700**
%	2,8	20,9	18,1	-28,6	-58,8	27,6	23,7	-14,6	-3,9	5,5	0,0
C.-B.	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**23 330**	**8 185**	**12 600**	**14 700**	**14 200**	**12 400**	**11 800**	**12 000**
%	11,0	0,3	17,7	-5,6	-64,9	53,9	16,7	42,0	-12,7	-4,8	1,7
Canada*	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**117 854**	**73 422**	**85 900**	**91 400**	**86 400**	**84 975**	**85 800**	**86 275**
%	0,7	1,0	3,2	7,7	-37,7	17,0	6,4	5,1	-1,6	1,0	0,6

Source : SCHL.

(P) : prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 85 900 en 2010 et 91 400 en 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 78 000 et 92 600 pour 2010 et entre 77 900 et 105 100 pour 2011.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	Jumelés	151	122	133	169	55	65	65
	En rangée	31	39	72	108	92	75	55
	Appartements	311	209	260	259	304	300	325
	Total	493	370	465	536	451	440	445
Î.-P.-É.	Jumelés	111	62	100	59	56	50	65
	En rangée	75	13	23	54	68	60	65
	Appartements	42	151	54	78	323	100	100
	Total	228	226	177	191	447	210	230
N.-É.	Jumelés	301	353	333	328	274	275	275
	En rangée	265	255	221	219	187	235	250
	Appartements	1 199	1 531	1 309	799	784	950	1 025
	Total	1 765	2 139	1 863	1 346	1 245	1 460	1 550
N.-B.	Jumelés	391	482	530	584	449	465	475
	En rangée	203	275	195	235	220	200	200
	Appartements	700	883	784	936	698	725	740
	Total	1 294	1 640	1 509	1 755	1 367	1 390	1 415
QC	Jumelés	2 678	2 599	2 750	3 491	3 438	3 650	3 200
	En rangée	1 074	1 343	1 934	1 918	1 633	1 700	1 550
	Appartements	23 228	22 018	21 692	22 714	20 797	22 250	19 250
	Total	26 980	25 960	26 376	28 123	25 868	27 600	24 000
ONT.	Jumelés	4 673	4 393	4 284	3 415	3 007	3 150	2 900
	En rangée	12 537	11 046	11 255	11 212	7 121	8 450	9 400
	Appartements	19 903	19 669	14 674	29 341	17 608	20 400	24 600
	Total	37 113	35 108	30 213	43 968	27 736	32 000	36 900
MAN.	Jumelés	133	178	175	168	191	156	163
	En rangée	161	158	198	480	307	299	312
	Appartements	728	1 140	1 508	1 199	634	945	925
	Total	1 022	1 476	1 881	1 847	1 132	1 400	1 400
SASK.	Jumelés	236	123	317	251	138	137	167
	En rangée	378	423	831	506	350	435	406
	Appartements	398	480	842	1 553	549	678	777
	Total	1 012	1 026	1 990	2 310	1 037	1 250	1 350
ALB.	Jumelés	3 012	3 807	3 699	2 125	2 267	2 288	2 337
	En rangée	2 951	2 935	4 377	2 210	1 654	1 812	1 963
	Appartements	8 200	10 385	12 155	10 113	2 033	3 500	5 100
	Total	14 163	17 127	20 231	14 448	5 954	7 600	9 400
C.-B.	Jumelés	1 791	2 239	2 111	2 061	1 239	2 000	2 600
	En rangée	4 459	4 476	4 175	3 926	2 276	3 100	3 300
	Appartements	14 698	14 295	18 435	17 343	4 670	7 500	8 800
	Total	20 948	21 010	24 721	23 330	8 185	12 600	14 700
Canada*	Jumelés	13 477	14 358	14 432	12 651	11 114	12 186	12 257
	En rangée	22 134	20 963	23 281	20 868	13 908	16 366	17 501
	Appartements	69 407	70 761	71 713	84 335	48 400	57 348	61 642
	Total	105 018	106 082	109 426	117 854	73 422	85 900	91 400

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**3,211**	**3,537**	**4,471**	**4,695**	**4,416**	**4,500**	**4,550**	**5,200**	**4,300**	**4,500**	**4,000**
%	-1.7	10.2	26.4	5.0	-5.9	1.9	1.1	7.0	-17.3	4.7	-11.1
Î.-P.-É.	**1,449**	**1,492**	**1,769**	**1,413**	**1,404**	**1,400**	**1,300**	**1,516**	**1,500**	**1,300**	**1,285**
%	-3.4	3.0	18.6	-20.1	-0.6	-0.3	-7.2	3.3	-1.1	-13.3	-1.2
N.-É.	**10,948**	**10,697**	**11,857**	**10,869**	**10,021**	**10,300**	**10,400**	**10,724**	**10,300**	**10,200**	**9,975**
%	23.2	-2.3	10.8	-8.3	-7.8	2.8	1.0	-0.1	-4.0	-1.0	-2.2
N.-B.	**6,836**	**7,125**	**8,161**	**7,555**	**7,003**	**7,175**	**7,350**	**7,696**	**7,505**	**7,000**	**6,500**
%	14.3	4.2	14.5	-7.4	-7.3	2.5	2.4	4.2	-2.5	-6.7	-7.1
QC	**70,385**	**71,622**	**80,649**	**76,762**	**79,290**	**86,400**	**83,000**	**92,020**	**88,000**	**83,000**	**82,500**
%	3.1	1.8	12.6	-4.8	3.3	9.0	-3.9	3.1	-4.4	-5.7	-0.6
ONT.	**197,140**	**194,930**	**213,379**	**181,001**	**195,840**	**217,600**	**193,500**	**232,288**	**233,000**	**210,000**	**195,000**
%	-0.1	-1.1	9.5	-15.2	8.2	11.1	-11.1	2.2	0.3	-9.9	-7.1
MAN.	**12,761**	**13,018**	**13,928**	**13,525**	**13,086**	**13,500**	**13,800**	**13,220**	**14,000**	**13,600**	**13,200**
%	5.5	2.0	7.0	-2.9	-3.2	3.2	2.2	-4.1	5.9	-2.9	-2.9
SASK.	**8,312**	**9,140**	**12,054**	**10,194**	**10,856**	**11,150**	**11,550**	**11,212**	**11,400**	**11,000**	**11,000**
%	1.7	10.0	31.9	-15.4	6.5	2.7	3.6	-7.0	1.7	-3.5	0.0
ALB.	**65,866**	**74,350**	**71,430**	**56,399**	**57,786**	**58,100**	**60,700**	**56,064**	**58,000**	**58,800**	**59,400**
%	14.6	12.9	-3.9	-21.0	2.5	0.5	4.5	-9.7	3.5	1.4	1.0
C.-B.	**106,310**	**96,671**	**102,805**	**68,923**	**85,028**	**87,500**	**87,000**	**89,820**	**88,000**	**86,500**	**85,500**
%	10.3	-9.1	6.3	-33.0	23.4	2.9	-0.6	-17.8	-2.0	-1.7	-1.2
Canada*	**483,218**	**482,582**	**520,503**	**431,336**	**464,730**	**497,300**	**473,500**	**520,288**	**515,500**	**485,400**	**468,000**
%	5.2	-0.1	7.9	-17.1	7.7	7.0	-4.8	-3.4	-0.9	-5.8	-3.6

Source : Association canadienne de l'immeuble.

(P) : prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments; ne comprend pas les territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 497 300 pour 2010 et de 473 500 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 484 000 et 513 300 pour 2010, et entre 443 500 et 504 900 pour 2011.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**141 167**	**139 542**	**149 258**	**178 477**	**206 374**	**233 125**	**241 500**	**229 982**	**233 975**	**237 000**	**232 000**
%	7,4	-1,2	7,0	19,6	15,6	13,0	3,6	7,2	1,7	1,3	-2,1
Î.-P.-É.	**117 237**	**125 430**	**133 457**	**139 944**	**146 044**	**150 000**	**153 500**	**150 563**	**147 500**	**152 000**	**150 222**
%	5,8	7,0	6,4	4,9	4,4	2,7	2,3	7,2	-2,0	3,1	-1,2
N.-É.	**159 221**	**168 614**	**180 989**	**189 932**	**196 690**	**205 000**	**209 275**	**213 799**	**205 000**	**202 000**	**198 685**
%	9,0	5,9	7,3	4,9	3,6	4,2	2,1	3,0	-4,1	-1,5	-1,6
N.-B.	**120 641**	**126 864**	**136 603**	**145 762**	**154 906**	**159 000**	**162 500**	**155 691**	**158 900**	**160 895**	**161 000**
%	6,8	5,2	7,7	6,7	6,3	2,6	2,2	-1,6	2,1	1,3	0,1
QC	**184 492**	**195 171**	**207 530**	**215 307**	**225 412**	**238 600**	**242 600**	**238 091**	**238 000**	**238 500**	**240 000**
%	7,4	5,8	6,3	3,7	4,7	5,9	1,7	0,9	0,0	0,2	0,6
ONT.	**262 949**	**278 364**	**299 544**	**302 354**	**318 366**	**355 700**	**362 400**	**352 344**	**356 000**	**357 000**	**358 000**
%	7,2	5,9	7,6	0,9	5,3	11,7	1,9	4,8	1,0	0,3	0,3
MAN.	**133 854**	**150 229**	**169 189**	**190 296**	**201 343**	**215 500**	**222 300**	**218 693**	**213 972**	**214 500**	**214 700**
%	12,3	12,2	12,6	12,5	5,8	7,0	3,2	5,6	-2,2	0,2	0,1
SASK.	**122 765**	**132 078**	**174 405**	**224 592**	**233 695**	**239 250**	**247 300**	**237 978**	**238 433**	**239 000**	**241 296**
%	10,8	7,6	32,0	28,8	4,1	2,4	3,4	-2,1	0,2	0,2	1,0
ALB.	**218 266**	**285 383**	**356 235**	**352 857**	**341 201**	**354 100**	**365 700**	**349 891**	**353 000**	**356 000**	**358 000**
%	12,1	30,7	24,8	-0,9	-3,3	3,8	3,3	-2,1	0,9	0,8	0,6
C.-B.	**332 224**	**390 963**	**439 119**	**454 599**	**465 725**	**485 300**	**494 600**	**488 873**	**486 000**	**482 000**	**485 000**
%	14,9	17,7	12,3	3,5	2,4	4,2	1,9	-0,8	-0,6	-0,8	0,6
Canada*	**249 241**	**277 267**	**307 137**	**304 986**	**320 362**	**343 700**	**350 800**	**341 893**	**343 500**	**344 000**	**345 500**
%	10,0	11,2	10,8	-0,7	5,0	7,3	2,1	0,1	0,5	0,1	0,4

Source : Association canadienne de l'immeuble.

(P) : prévisions

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 343 700 $ pour 2010 et de 350 800 $ pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 338 500 $ et 347 900 $ pour 2010, et entre 334 300 $ et 363 200 $ pour 2011.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	-0,1	0,7	0,6	1,5	-2,4	2,0	1,7
Î.-P.-É.	1,9	0,6	1,0	1,3	-1,0	1,5	1,0
N.-É.	0,2	-0,3	1,3	1,3	-0,1	1,1	1,0
N.-B.	0,1	1,4	2,1	0,9	0,1	0,8	1,0
QC	1,0	1,3	2,3	0,8	-1,0	1,6	1,9
ONT.	1,3	1,5	1,6	1,4	-2,4	1,3	2,2
MAN.	0,6	1,2	1,6	1,7	0,0	1,0	1,5
SASK.	0,8	1,7	2,1	2,2	1,5	1,3	1,9
ALB.	1,5	4,8	4,7	2,8	-1,3	0,6	2,0
C.-B.	3,3	3,1	3,2	2,1	-2,4	1,9	2,4
Canada*	1,4	1,9	2,3	1,5	-1,6	1,4	2,0

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,4 % pour 2010 et 2,0 % pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,1 % et 1,8 % pour 2010 et entre 1,4 % et 2,7 % pour 2011.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	15,2	14,8	13,6	13,2	15,4	15,1	14,4
Î.-P.-É.	10,8	11,0	10,3	10,8	12,0	11,8	11,5
N.-É.	8,4	7,9	8,0	7,7	9,2	8,7	8,7
N.-B.	9,7	8,8	7,5	8,6	8,9	8,8	8,8
QC	8,3	8,0	7,2	7,2	8,5	7,8	7,5
ONT.	6,6	6,3	6,4	6,5	9,0	8,9	8,5
MAN.	4,8	4,3	4,4	4,2	5,2	5,3	4,9
SASK.	5,1	4,7	4,2	4,1	4,8	5,1	4,9
ALB.	3,9	3,4	3,5	3,6	6,6	6,8	6,1
C.-B.	5,9	4,8	4,2	4,6	7,6	7,7	7,1
Canada*	6,8	6,3	6,0	6,1	8,3	8,1	7,8

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du chômage prévu est de 8,1 % pout 2010 et 7,8 % pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7,7 % et 8,4 % pour 2010 et entre 6,8 % et 8,7 % pour 2011.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	2,2	3,5	9,1	0,5	-3,5	2,5	3,0
Î.-P.-É.	1,1	2,7	2,5	0,5	-0,4	1,5	1,5
N.-É.	1,1	0,8	1,2	2,2	-0,8	1,7	1,7
N.-B.	1,2	2,7	0,4	0,0	-1,0	1,5	1,4
QC	1,8	1,7	2,8	1,0	-1,4	2,6	3,0
ONT.	2,8	2,4	2,3	-0,5	-3,4	3,3	3,0
MAN.	2,6	3,3	3,6	2,0	-0,4	2,5	3,0
SASK.	3,1	-1,0	3,6	4,2	-6,1	2,9	3,2
ALB.	4,5	6,2	2,5	0,0	-5,0	2,6	3,4
C.-B.	4,7	4,2	2,9	0,0	-2,5	2,7	2,8
Canada*	3,0	2,9	2,5	0,4	-2,6	3,0	3,0

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévu est de 3,0 % pour 2010 et 3,0 % pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2,5 % et 4,0 % pour 2010 et entre 2,3 % et 3,8 % pour 2011.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2005	2006	2007	2008	2008	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	-4 476	-3 878	-1 695	791	3 456	1 950	1 750
Î.-P.-É.	16	-107	384	1 203	1 115	550	800
N.-É.	-1 831	-2 199	-834	1 221	2 754	1 850	2 125
N.-B.	-2 009	-2 849	693	1 031	1 815	825	800
QC	29 035	28 118	32 698	39 158	49 896	55 000	58 500
ONT.	102 789	84 048	87 174	90 196	91 608	98 400	104 150
MAN.	-1 487	1 809	7 527	7 462	11 029	11 600	12 100
SASK.	-7 481	-1 562	9 287	10 480	11 251	11 600	12 000
ALB.	62 106	70 990	47 939	65 936	37 755	40 000	43 000
C.-B.	50 822	52 371	58 819	63 320	58 571	61 600	63 100
Canada**	227 484	226 741	241 992	280 798	269 250	283 375	298 325

Source : Statistique Canada, (P) : prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires et le Nunavut.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen, 2 chambres, immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2009	1 034	647	-7,8	7 660	476 137	1,4	1 001
	2010(P)	1 570	830	1,0	7 300	508 000	1,5	1 050
	2011(P)	1 910	850	1,0	7 200	522 000	1,2	1 100
Vancouver*	2009	8 339	2 929	-6,3	36 257	592 441	2,1	1 169
	2010(P)	12 000	3 500	-1,0	35 000	655 000	1,5	1 210
	2011(P)	14 500	4 000	1,0	34 000	675 000	1,2	1 258
Abbotsford	2009	365	210	n.d.	2 904	340 206	6,1	781
	2010(P)	500	260	n.d.	2 950	345 000	5,0	795
	2011(P)	550	280	n.d.	3 000	355 000	4,5	810
Kelowna	2009	657	404	n.d.	3 660	400 450	3,0	897
	2010(P)	975	525	n.d.	4 100	420 000	3,0	890
	2011(P)	1 075	600	n.d.	4 300	435 000	2,5	910
Edmonton	2009	6 317	3 897	-11,1	19 139	320 378	4,5	1 015
	2010(P)	8 600	5 600	0,8	19 250	333 000	4,0	1 000
	2011(P)	10 400	6 600	3,6	20 000	345 000	3,3	1 030
Calgary	2009	6 318	4 775	-6,7	24 880	385 882	5,3	1 099
	2010(P)	8 800	6 500	2,7	25 000	403 000	4,9	1 090
	2011(P)	10 300	7 200	3,4	26 000	418 000	3,9	1 120
Saskatoon	2009	1 428	1 101	-7,6	3 834	278 895	1,9	905
	2010(P)	1 600	1 250	2,2	3 900	285 000	3,0	925
	2011(P)	1 850	1 350	3,3	4 100	295 000	3,0	935
Regina	2009	930	569	5,6	3 704	244 088	0,6	832
	2010(P)	1 000	650	3,5	3 800	255 000	2,0	850
	2011(P)	1 150	700	4,3	3 900	265 000	2,5	855
Winnipeg	2009	2 033	1 505	2,5	11 509	207 342	1,1	809
	2010(P)	2 600	1 700	4,0	12 000	222 000	1,2	835
	2011(P)	2 650	1 750	4,0	12 250	230 000	1,4	860
Thunder Bay	2009	180	166	0,8	1 423	145 100	2,3	742
	2010(P)	230	175	2,5	1 550	154 000	2,6	760
	2011(P)	205	165	3,0	1 465	160 000	2,6	780
Sudbury	2009	450	224	0,8	1 977	200 947	2,9	830
	2010(P)	370	210	2,5	1 990	212 000	3,6	850
	2011(P)	410	260	3,0	2 100	222 000	3,3	870
Windsor	2009	391	303	0,1	4 661	153 691	13,0	747
	2010(P)	585	450	1,0	4 800	157 500	11,8	750
	2011(P)	680	525	1,5	4 580	160 000	10,5	760

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen, 2 chambres, immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2008	2 168	1 056	1,5	8 314	214 510	5,0	910
	2009(P)	2 370	1 600	1,0	8 700	219 500	5,6	920
	2010(P)	2 240	1 400	1,0	8 100	222 000	4,0	950
Kitchener	2009	2 298	1 161	0,6	6 580	269 552	3,3	856
	2010(P)	2 750	1 300	2,0	7 150	284 900	3,1	870
	2011(P)	2 700	1 250	1,5	6 600	290 000	2,8	890
St. Catharines-Niagara	2009	859	574	-0,6	5 808	209 563	4,4	804
	2010(P)	1 030	600	2,5	6 200	218 000	4,4	820
	2011(P)	1 000	540	2,0	5 900	220 000	4,1	835
Hamilton	2009	1 860	899	-1,1	12 680	290 946	4,1	831
	2010(P)	2 925	1 500	0,8	13 600	315 000	3,6	835
	2011(P)	2 625	1 350	1,0	12 600	324 000	3,4	840
Toronto	2009	25 949	8 130	-0,1	89 255	396 154	3,1	1 096
	2010(P)	34 400	13 000	3,7	101 000	444 400	3,4	1 104
	2011(P)	32 600	8 000	1,8	85 500	452 000	2,9	1 117
Barrie	2009	427	292	n.d.	4 326	263 959	3,8	961
	2010(P)	570	380	n.d.	4 600	278 600	3,9	975
	2011(P)	530	380	n.d.	4 000	282 800	3,5	977
Peterborough	2009	371	286	n.d.	2 458	236 637	6,0	875
	2010(P)	425	315	n.d.	2 530	247 000	6,7	880
	2011(P)	395	290	n.d.	2 300	251 000	6,2	895
Brantford	2009	317	258	n.d.	1 884	220 369	3,3	754
	2010(P)	435	245	n.d.	1 950	229 000	3,0	763
	2011(P)	365	220	n.d.	1 850	234 000	2,8	778
Guelph	2009	567	299	n.d.	2 878	265 799	4,1	874
	2010(P)	850	400	n.d.	3 000	290 000	3,9	887
	2011(P)	800	350	n.d.	2 800	295 000	3,6	905
Oshawa*	2009	980	836	n.d.	9 330	278 984	4,2	900
	2010(P)	1 740	1 400	n.d.	10 000	296 000	4,2	917
	2011(P)	1 540	1 150	n.d.	9 000	300 000	3,8	935
Kingston	2009	717	432	n.d.	3 377	242 729	1,3	909
	2010(P)	750	520	n.d.	3 500	248 800	1,6	935
	2011(P)	720	500	n.d.	3 200	253 700	1,2	960

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen, 2 chambres, immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2009	5,814	2,471	1.5	14,923	304,801	1.5	1,028
	2010(P)	6,275	2,500	3.0	15,850	327,000	1.7	1,065
	2011(P)	5,950	2,200	3.0	14,950	336,000	1.2	1,105
Gatineau	2009	3,116	1,056	1.8	4,335	206,005	2.2	690
	2010(P)	2,750	900	2.8	4,500	215,300	2.4	705
	2011(P)	2,600	825	3.2	4,350	220,500	2.6	720
Montréal	2009	19,251	5,446	2.3	41,802	274,842	2.5	668
	2010(P)	20,500	6,500	2.3	45,700	293,000	2.7	678
	2011(P)	19,100	5,700	2.1	43,000	298,000	2.8	685
Trois-Rivières	2009	1,027	375	n.d.	1,036	142,048	2.7	520
	2010(P)	1,425	375	n.d.	1,000	147,750	2.7	530
	2011(P)	825	350	n.d.	975	150,850	3.0	540
Sherbrooke	2009	1,580	668	n.d.	1,803	193,245	3.9	553
	2010(P)	1,560	660	n.d.	1,920	203,000	4.5	560
	2011(P)	1,450	625	n.d.	1,910	207,000	4.7	565
Québec	2009	5,513	1,746	7.0	7,969	212,198	0.6	676
	2010(P)	5,700	1,800	7.0	8,050	228,000	0.6	696
	2011(P)	5,200	1,600	5.0	7,600	239,500	0.8	714
Saguenay	2009	584	337	n.d.	1,472	151,911	1.5	518
	2010(P)	835	350	n.d.	1,575	161,500	1.8	535
	2011(P)	594	325	n.d.	1,500	166,500	2.0	545
Saint John	2009	659	369	3.3	1,986	171,027	3.6	644
	2010(P)	670	390	1.2	2,000	175,500	3.8	665
	2011(P)	715	420	1.0	2,065	179,000	4.0	685
Moncton	2009	973	430	3.3	2,386	150,135	3.8	675
	2010(P)	1,080	460	1.2	2,475	155,500	3.0	695
	2011(P)	1,130	480	1.0	2,600	163,000	3.5	720
Halifax	2009	1,733	875	1.1	5,862	237,214	2.9	877
	2010(P)	2,120	1,000	1.2	6,200	243,500	2.9	900
	2011(P)	2,280	1,050	1.5	6,350	250,000	3.1	920
St. John's	2009	1,703	1,385	11.5	3,642	218,862	0.9	677
	2010(P)	1,775	1,450	8.0	3,650	245,000	1.0	725
	2011(P)	1,900	1,550	5.0	3,600	255,000	1.3	775
Charlottetown	2009	669	268	0.9	531	177,237	3.4	701
	2010(P)	425	275	1.0	550	180,000	4.5	725
	2011(P)	450	275	1.2	550	185,000	5.0	735
TOUS LES CENTRES	2009	107,577	46,379	-2.3	356,245	340,951	2.8	861
MENTIONNÉS	2010(P)	132,190	59,570	2.4	377,340	368,791	2.9	883
CI-DESSUS	2011(P)	133,389	55,110	2.3	354,195	366,753	2.7	899

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par Centris®, QFREB by Centris®, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2008:T2	2008:T3	2008:T4	2009:T1	2009:T2	2009:T3	2009:T4	2010:T1
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	230,3	207,3	162,9	130,8	148,7	171,8	209,5	209,3
%	- 8,7	- 14,9	- 30,0	- 40,6	- 35,4	- 17,2	28,6	59,9
Mises en chantier, total, en milliers	222,7	210,7	180,7	131,2	129,7	155,0	178,4	198,9
%	- 3,9	- 14,4	- 15,4	- 42,7	- 41,8	- 26,4	- 1,3	51,6
Mises en chantier, log. ind., en milliers	97,5	92,4	80,9	60,6	64,9	77,9	96,2	112,5
%	- 19,5	- 22,4	- 28,3	- 40,1	- 33,4	- 15,7	18,9	85,6
Mises en chantier, log. coll., en milliers	125,2	118,3	99,8	70,6	64,8	77,1	82,2	86,4
%	13,1	- 7,0	- 0,9	- 44,8	- 48,2	- 34,8	- 17,6	22,4
Log. achevés, total, en milliers	52 688	58 197	58 991	39 378	46 636	45 363	45 064	37 611
%	4,3	3,8	5,7	- 11,0	- 11,5	- 22,1	- 23,6	- 4,5
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	158,4	158,6	157,7	155,4	153,5	153,9	155,4	156,7
%	4,3	2,3	0,9	- 1,6	- 3,1	- 3,0	- 1,5	0,8
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	457 200	437 752	341 044	354 700	460 464	507 172	538 660	520 288
%	-14,2	-13,5	-32,8	-27,8	0,7	15,9	57,9	46,7
Prix MLS® moyen, $ CAN, en milliers	310 954	299 620	284 896	286 704	311 241	329 505	341 614	341 893
%	2,4	-3,4	-10,7	-9,9	0,1	10,0	19,9	19,2
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6,68	6,75	6,10	4,83	3,85	3,73	3,67	3,60
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,93	6,95	7,05	5,71	5,45	5,73	5,64	5,58
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	80 548	79 535	74 439	69 985	71 343	72 954	77 688	n.d.
%	-0,4	-1,8	-9,1	-13,2	-11,4	-8,3	4,4	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	36 729	36 203	35 462	31 395	28 413	27 174	29 105	n.d.
%	-0,2	-2,5	-5,1	-15,0	-22,6	-24,9	-17,9	n.d.
Modifications $1997, en millions	33 544	33 612	32 200	31 924	32 864	34 136	35 628	n.d.
%	4,7	3,4	-2,7	-5,2	-2,0	1,6	10,6	n.d.
Coût de cession, $1998, en millions	11 228	10 784	8 096	8 080	11 136	12 560	13 748	n.d.
%	-10,0	-10,0	-33,2	-26,8	-0,8	16,5	69,8	n.d.
Déflateur, 1997=100	138,2	138,6	138,4	136,3	136,4	137,6	139,8	n.d.
%	3,3	2,3	1,1	-0,9	-1,3	-0,7	1,0	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

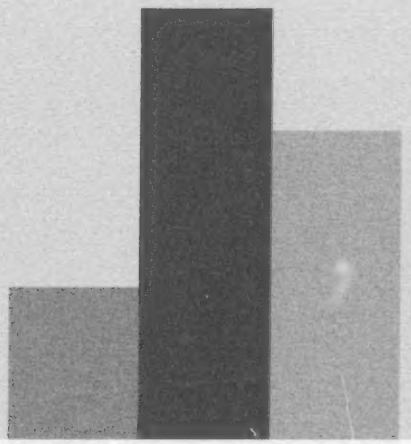
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

61502_2010_Q02